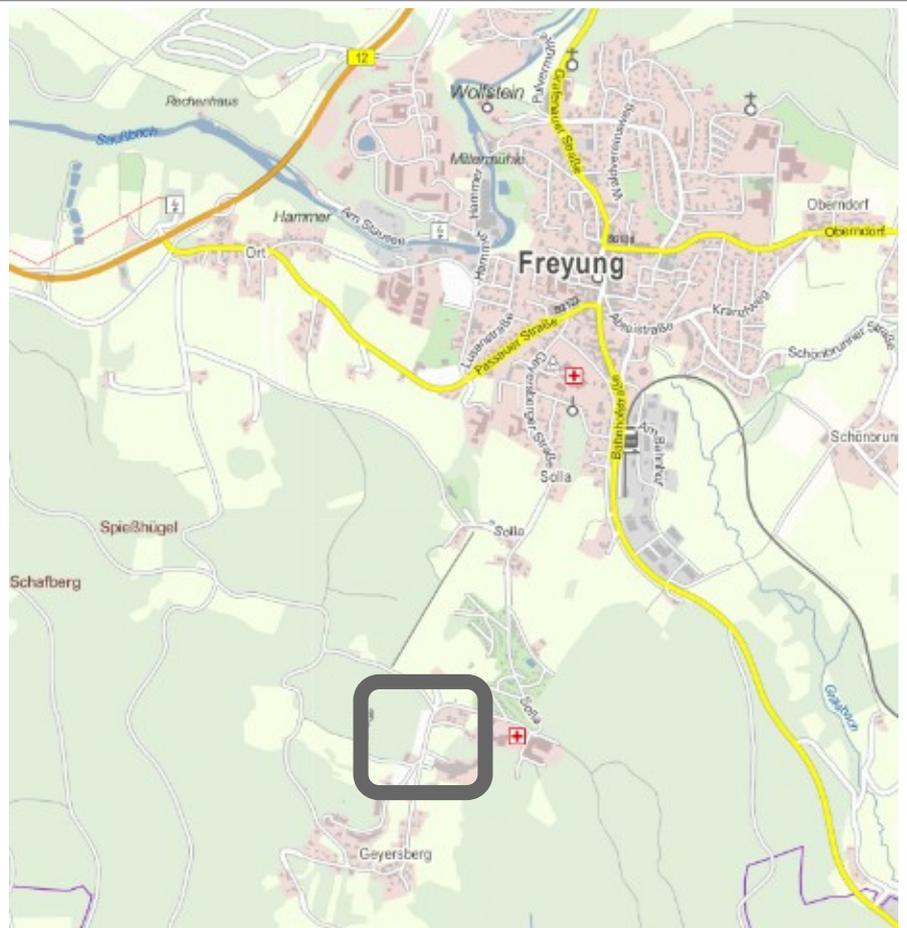


Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„SO Bergglashütte“
Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

**Team
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:_2847_GOP_Bergglashütte\
berichte\
2847_GOP_Bergglashuette_bericht
8.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..... | 4 |
| 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung..... | 5 |
| 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..... | 13 |
| 2.2.3 Schutzgut Wasser..... | 13 |
| 2.2.4 Schutzgut Klima und Luft..... | 13 |
| 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild..... | 14 |
| 2.2.6 Kultur- und Sachgüter..... | 14 |
| 2.2.7 Mensch..... | 15 |
| 2.2.8 Wechselwirkungen..... | 15 |
| 2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten..... | 16 |
| 2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung..... | 19 |
| 3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 21 |
| 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 21 |
| 4.1 Vermeidung und Verringerung..... | 21 |
| 4.2 Eingriffskompensation..... | 22 |
| 5 Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 22 |
| 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..... | 22 |
| 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 23 |
| 8 Eingriffe in gesetzlich geschützte Magerrasen (§ 30 BNatSchG)..... | 23 |
| 9 Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebiet..... | 23 |
| 10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... | 24 |
| 11 Artenliste standortheimischer Gehölze..... | 25 |

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000
- Karte Bestand externe Ausgleichsfläche Gemarkung Kumreut, Maßstab 1 : 1.000
- Karte Planung externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 4316/3 Gemarkung Kumreut, Maßstab 1 : 1.000.

Weitere Anlagen

- Immissionsschutztechnisches Gutachten von Hook & Partner Sachverständige

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, um hier weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen als attraktive Ergänzung für die Gartenschau und die Zeit danach.

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

Eckdaten des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Bergglashütte“:

- Geltungsbereich ca. 1,24 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- maximale Grundflächenzahl: 0,35 (SO I) bzw. 0,3 (SO II)
- maximale Geschossflächenzahl: 0,6
- Geschosse: U+II (SO I) bzw. II+D bzw. U+I (SO II)
- zulässige bauliche Nutzungen:
 - Beherbergungsbetriebe, Hotels & Pensionen (< 200 Betten) (SO I)
 - Erholungs- und Wellnessflächen (SO I)
 - Garagengebäude bzw. Tiefgaragen oder Hanggaragen, erdüberdeckt (SO I)
 - Verkaufs- & Präsentationsfläche für Kunstgewerbe u. handwerkliche Produkte (SO II)
 - zugehörige Büro- und Verwaltungsflächen (SO I + II)
 - Bewirtungsmöglichkeiten / Gastronomie (SO II)
 - Stellplätze bzw. Parkplätze im Freien (SO I + II).

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zufahrten, sowie eine ergänzende Zufahrt jeweils von Osten her.

Grünordnerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Waldmantel- und Waldflächen
- Erhalt und Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes im Nordwesten
- 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 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. 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.

Der Flächennutzungsplan wird durch Deckblatt 25 geändert.

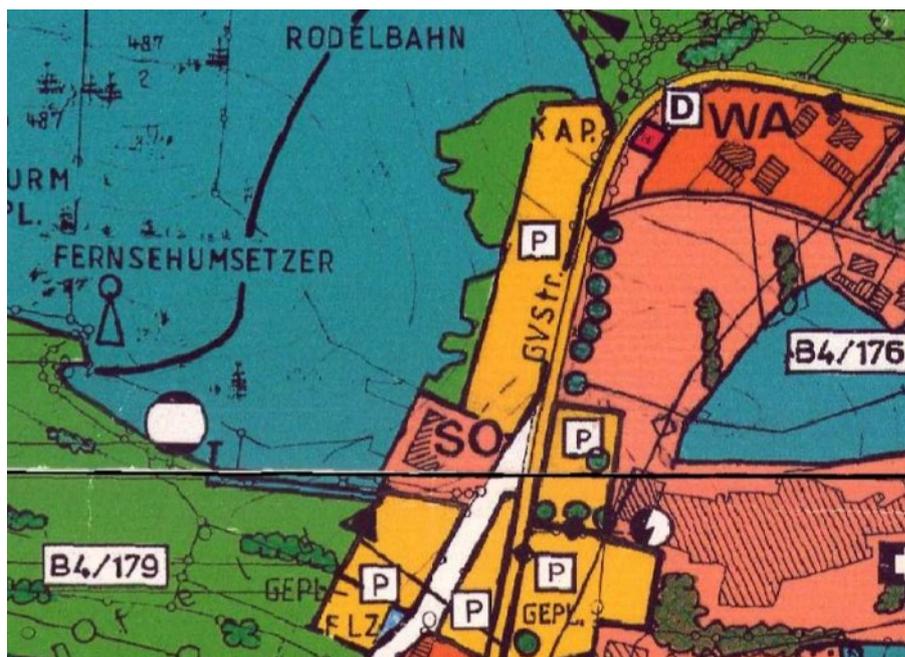


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

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 Wald funktionsplan
- 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.

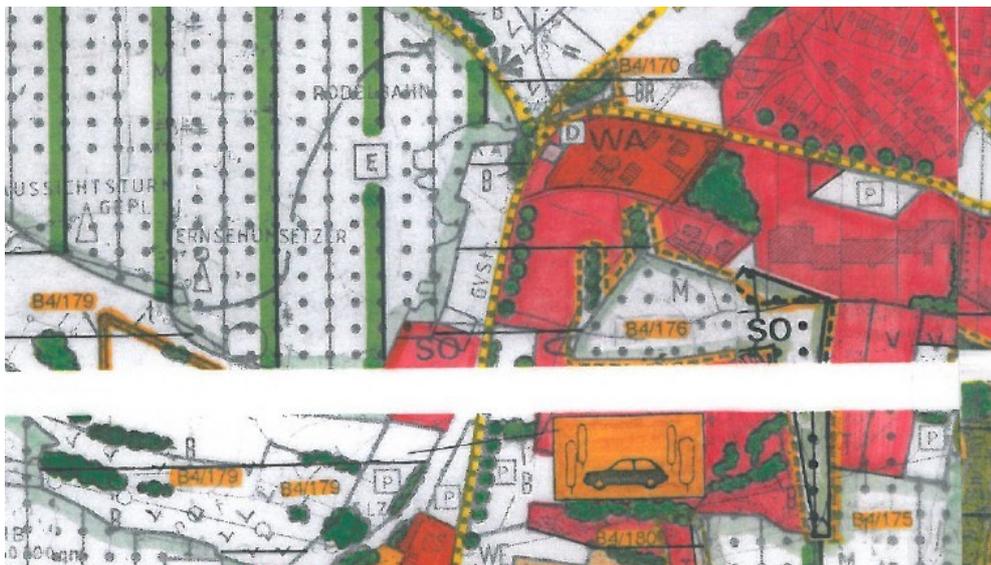


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung

Bestehender Bebauungsplan

Im Bereich des aktuellen Vorhabens liegt der großflächige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ von 1994 vor. Er wird im Bereich des geplanten Bebauungsplans durch den Bebauungs- / Grünordnungsplan „SO Bergglashütte“ ersetzt. Der Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ enthält im Vorhabensbereich folgende Aussagen:

- Parkdeck, zu begrünen
- bestehendes Wohngebäude
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Böschung zur Straße im Osten
- öffentliche und private Grünflächen
- Erholungswald

- Einzelbäume zu pflanzen
- Hecke zu pflanzen
- M4: Die bestehenden Pkw-Stellplatzsituationen sind mit ihrem nur geringen Grünanteil mangelhaft in die Landschaft eingebunden. Eine Neugestaltung der Stellplätze ist zwingend erforderlich.



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“.

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“.

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 m²) 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 sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Neben versiegelten Parkplatzflächen liegen großteils Wald- und Waldmantelflächen vor. Im Süden befindet sich die Weinfurtner Bergglashütte 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 (räumliche Lage siehe Bestandsplan). Nachfolgende Tabelle listet diese auf.

| Nr. | Baumart | BHD (cm) | Quartierstyp | Bemerkung | Erhebungsjahr |
|-----|---------|----------|---|--|---------------|
| 0 | Buche | 40 | Sonstige Spechthöhle | Stammhöhle in ca. 6m | 2017 |
| 1 | Buche | 50 | Rindenspalte | abgesplitteter Ast ca 8m H Rindenspalt | 2019 |
| 2 | Buche | 65 | Ausfaulhöhle | zusammenwachsender/ gespaltener Baum H ca 3m | 2019 |
| 3 | Buche | 85 | Ausfaulhöhle, Rindenspalte | H ca 5m am Stamm + 10m | 2019 |
| 4 | Tanne | 25 | Rindenspalte | H ca 3m | 2019 |
| 5 | Buche | 40 | Ausfaulhöhle | 3 stämmig, in ca. 4m Höhe, dickster Stamm 50 cm Durchm. | 2019 |
| 6 | Buche | 85 | Ausfaulhöhle, Rindenspalte, Sonstige Spechthöhle | Totholzstamm, mehrere Spechthöhlen in 5m H, Asthöhle 5m | 2019 |
| 7 | Buche | 38 | Ausfaulhöhle | Asthöhle 7m Stamm | 2019 |
| 8 | Buche | 55 | Ausfaulhöhle | Asthöhle ca. 12m | 2019 |
| 9 | Buche | 30 | Ausfaulhöhle | H ca 2,5m am Stamm | 2019 |
| 10 | Ahorn | 40+35 | Ausfaulhöhle | entlang des Stammes abstehende Rinde, 2-4 stämmig | 2019 |
| 11 | Totholz | 20 | Rindenspalte | am Stamm entlang | 2019 |
| 12 | Totholz | 20 | Rindenspalte | am Stamm entlang | 2019 |
| 13 | Buche | 50 | Ausfaulhöhle | Stamm H ca. 2,5-3m, mehrstämmig | 2019 |
| 14 | Buche | 45+17 | Ausfaulhöhle | H ca 4m Stamm + 4,5 m | 2019 |
| 15 | Buche | 85 | Ausfaulhöhle, Rindenspalte | Stamm H ca 3-5m | 2019 |
| 16 | Buche | 45 | Ausfaulhöhle | Stamm H ca 4m | 2019 |
| 17 | Totholz | 18 | Rindenspalte | Stamm entlang | 2019 |
| 18 | Totholz | 16 | Rindenspalte | Stamm entlang | 2019 |
| 19 | Buche | 35 | Ausfaulhöhle | Stamm mehrstämmig, H ca 2,5m | 2019 |

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.



Abbildung 4: Zauneidechsenachweis am Waldrand westlich 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:

Der Magerrasen (452 m²) als gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG kann bei den Baumaßnahmen des nördlichen Gebäudes beeinträchtigt werden (Baugrube, Baufeld). Vermutlich wird er gänzlich zerstört. 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).

Der Verlust des Magerrasens wird durch Entwicklung eines gleichwertigen Biotoptyps im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert (siehe Kapitel 4.2).

Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzen in der freien Landschaft (Art. 16 BayNatSchG) umfasst 128 m² (Gebüsch/Hecke B112).

Ein Teil des Gehölzes im Nordosten wird als zu erhaltend festgesetzt.

Von den potenziellen Quartiersbäumen gehen voraussichtlich 1-3 Stück verloren (Nr. 4, 10, 12). Diese drei Bäume weisen keine Winterquartiere auf. Ein verstärktes Bemühen um ihren Erhalt ist nicht sinnvoll, da sie bei angrenzender Bebauung / Wegeführung aus Gründen der Verkehrssicherung ohnehin zu entfernen wären. Zur Kompensation wird das Ausbringen von Fledermauskästen im angrenzenden Wald festgesetzt.

Waldflächen (incl. Waldmantel) gehen im Umfang von 1.451 m² 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 m² auf den Grundstücken Fl.Nr. 487/8 und 499/7 aus forstfachlicher Sicht erteilt werden, da keine forstfachlichen Gründe dagegenstehen.

Extensivwiesenflächen gehen im Umfang von 10 m² für Wegebaumaßnahmen verloren (randliche Inanspruchnahme).

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

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. „Nur ausreichendes Lichtangebot ermöglicht die Blüte und das Reifen der Früchte“ (Juskaitis & Büchner: Die Haselmaus, 2010). Dies wäre durch die Planung im Bereich der geplanten Gebäude nicht mehr gegeben.

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

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 eine 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.

Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse wird auf Baumpflanzungen zwischen geplanten nördlichen Baufenster und der Straße verzichtet. Durch die Baumreihe auf der östlichen Straßenseite ist eine ausreichende Durchgrünung des Straßenraums gewährleistet.

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.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

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. Mit dem geplanten Erschließungsweg im Norden wird die Erholungsfunktion gestärkt.

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.

Das Gutachten verweist darauf, dass technische Anlagen (Belüftungs- und Kältetechnik) in der Untersuchung nicht behandelt wurden, entsprechende Anlagen allerdings nach dem Stand der Technik so errichtet werden können, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen von diesen ausgehen. Eine entsprechende Auslegung könne fachgerecht während der Eingabeplanung erfolgen.

Ebenso auf nachgestellte Genehmigungsverfahren verlagert wird der mögliche Konflikt einer Nachnutzung der im Freien liegenden Parkplätze. Die Verschiebung erfolgt, weil die genaue Lage von Nachtparkplätzen und die Anordnung von Gebäuden und Abschirmungen im zu beurteilenden Bebauungsplanverfahren nicht bekannt ist. Im Bebauungsplan erscheinen diesbezügliche Festsetzungen zum Schallschutz daher nicht sinnvoll. Der Konflikt ist durch übliche und vertretbare Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verlagerung der Nachtparkplätze in die Tiefgarage) im Einzelgenehmigungsverfahren lösbar.

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.

Die Ausführungen stützen sich auf Erhebungen zur Zauneidechse (4 Begehungen), 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

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 (räumliche Lage siehe Bestandsplan).

Im Wald wurden im Bereich der Baufelder 3 potenzielle Quartiersbäume erfasst (Nr. 4, 10, 12). Diese drei Bäume weisen keine Winterquartiere auf, sondern lediglich Sommerquartiere. Ein verstärktes Bemühen um ihren Erhalt ist nicht sinnvoll, da sie bei angrenzender Bebauung / Wegeföhrung aus Gründen der Verkehrssicherung ohnehin zu entfernen wären. Zur Kompensation wird das Ausbringen von 3 Fledermauskästen je entferntem potenziellem Quartiersbaum im angrenzenden Wald festgesetzt (an geeigneter Stelle: freier Anflug, bevorzugt Lage an Waldinnen- oder –außenrändern).

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht signifikant verändert.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie des hohen Anteils befestigter Flächen nur eingeschränkt möglich.

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

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen 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 Habitats vorhanden (Waldmantel und Laubwälder). Es erfolgen teilweise Eingriffe in den Waldmantel. Darüber hinaus wird durch die Verschattungswirkung des geplanten Gebäudes die Waldrandausprägung verändert. „Nur ausreichendes Lichtangebot ermöglicht die Blüte und das Reifen der Früchte“ (Juskaitis & Büchner: Die Haselmaus, 2010). Dies wäre durch die Planung im Bereich der Gebäude nicht mehr gegeben. Um Rückzugshabitats zu erhalten, wird im Nordteil des Geltungsbereichs auf eine Gebäudeerichtung verzichtet (hier nur offene Stellplätze oder Tiefgarage). Damit bleibt in diesem Bereich der Waldmantel räumlich und funktional unverändert erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht wahrscheinlich, wenn bei Eingriffen in Vorwaldbereiche und Waldmäntel folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen im Zeitraum Oktober bis Februar ohne Befahren des Rodungsstreifens mit Entnahme der Wurzelstöcke ab Mai
→ Alternativ: Rodung der Gehölze im Oktober (Nach der Fortpflanzungszeit und vor der Winterruhe). Nach der Rodung muss der Gehölzschnitt für einige Tage im Baufeldbereich gelagert werden, um möglicherweise betroffene Haselmäusen die Gelegenheit zur Flucht zu bieten
- Kurzhalten der Vegetation im Eingriffsbereich nach erfolgtem Gehölzeinschlag bis zur Baufeldfreimachung

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

Im Bereich des geplanten Gebäudes entfällt der Waldmantel als potenzieller Lebensraum für die Haselmaus. Hinzu kommt eine Beschattungswirkung des Gebäudes auf den Waldbereich, wodurch sich ein Neuaufbau eines Strauchmantels schwierig gestaltet. Höhlen sind für Haselmäuse von hoher Bedeutung für die Eignung als Lebensraum. Eine Erhöhung des Anteils von Biotopbäumen oder auch stehendem Totholz im Wald stellt demnach eine wichtige Artenschutzmaßnahme dar. Alternativ zu Biotopbäumen können auch künstliche Nistkästen eingesetzt werden (JUŠKAITIS & BÜCHNER. Die Haselmaus, 2010). Das Forschungsprogramm Straßenwesen (ALBRECHT ET. AL., 2014) belegt die Erhöhung der Lebensraumkapazitäten durch das Einbringen von künstlichen Quartieren. Gibt jedoch an, dass aufgrund der kleinen Aktionsradien der Haselmäuse eine Neubesiedlung als gering einzustufen ist. Im vorliegenden Bebauungsplan spielen die kleinen Aktionsradien jedoch keine Rolle, da die Nistkästen unmittelbar im angrenzenden Waldbereich angebracht werden. Pro angefangenem 50m Waldrand wird hierzu 1 Nistkasten im verbleibenden Waldbestand angebracht (gesamt 4 Stück).

Kriechtiere

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.

Der südlich Teillebensraum der Zauneidechse wird durch die geplanten Vorhaben zerstört. Der Zauneidechsenlebensraum im Norden wird durch die erreichte Gebäudeverkürzung (siehe Ausführungen zur Haselmaus) nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Bereich der südlichen Einzelnachweise ist eine Eingriffsvermeidung nicht realisierbar, da hier die Erweiterung / der Neubau des Gebäudes und zugehörige versiegelte Freiflächen bzw. ein Fußweg zwischen nördlichem und südlichem Bebauungsbereich erfolgen soll. Zur Eingriffsminimierung wird hier ein Abfangen an mindestens 4 Terminen vorgesehen. Da hier bei 4 Begehungen insgesamt nur 1 Sichtnachweis erfolgt ist, wird für diesen Bereich von einer nur untergeordneten Bedeutung als Zauneidechsenlebensraum ausgegangen.

Im Südwesten konnten am Waldrand ebenfalls Nachweise der Zauneidechse erbracht werden. Diese stehen vermutlich in Verbindung mit einer größeren Zauneidechsenpopulation entlang einer südlich des Schotterwegs gelegenen Böschung.

Der Zauneidechsenlebensraum im Nordwesten wird durch die Baumaßnahmen nur randlich beeinträchtigt. Durch lediglich Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes (entspricht Ausgangszustand) oder einer Tiefgarage ergeben sich hier auch keine Verschattungswirkungen durch Gebäude. Es wird die Anlage von Steinriegeln bzw. Trockenmauern festgesetzt, um die Lebensraumfunktion zu verbessern. Im Süden abgefangene Individuen werden hierher verlagert.

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

Um artenschutzrechtliche Tötungsverbote auszuschließen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baufeldfreimachung in Phasen hoher Mobilität der Zauneidechse im Zeitraum (März) April bis Mai bzw. im Zeitraum (August bis) September

Zur Vermeidung von Habitatverlusten wird angrenzend an den Hauptlebensraum ein Ersatzlebensraum durch Anlage einer Trockenmauer / eines Steinriegels mit begleitenden Saumstreifen geschaffen.

Lurche

Laichgewässer werden nicht berührt. Die Waldbereiche können als Teilhabitat für Amphibien dienen. Da keine neuen Straßenverbindungen oder anderweitige Strukturen mit Barrierewirkung oder einer erhöhten

Kollisionsgefahr 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 störempfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung durch Erholungssuchende sowie durch den Parkplatzbetrieb ausgeschlossen werden. Gehölzverluste ergeben sich in geringem Umfang. Unter Berücksichtigung der großflächig umgebenden Waldflächen und hohen Dichte an Gehölzbiotopen in der direkten Umgebung 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

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt trotz vorliegendem rechtskräftigem Bebauungsplan über den tatsächlichen Bestand. Grund dafür ist die bessere Nachvollziehbarkeit bei dieser Vorgehensweise. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine scharf definierten Grenzen einer Bebauung für den nördlichen Planungsbereich. Er stellt im Nordteil des geplanten Geltungsbereiches gleichzeitig eine öffentliche Grünfläche und ein Parkdeck mit Begrünung (ohne weitere Angaben) dar. Im tatsächlichen Bestand liegt eine versiegelte Parkplatzfläche vor, die fast genau dem zukünftigen Baukörper entspricht. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass sich bei einer Bilanzierung mit Beachtung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein signifikant anderer Kompensationsbedarf ergeben würde als bei der Bilanzierung über den tatsächlich vorgefundenen Bestand. Dagegen wäre die Ermittlung der Eingriffsflächen schlechter nachvollziehbar, das Planbild schlechter lesbar. Es wird also die Ermittlung über den tatsächlichen Bestand gewählt.

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung 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 Baufenstern und den geplanten Wegeflächen und befestigten Freiflächen wird von einem hohen Nutzungs- / Versiegelungsgrad ausgegangen. Beim Eingriffstyp „wiederbegrünte Baufelder“ wird von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen.

Die Wahl der Kompensationsfaktoren wird gemäß der Leitfadensmatrix „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ festgelegt. Für die Eingriffsfläche „wiederbegrünte Baufelder“ wird für Bereiche mittlerer Bedeutung gemäß dem Feld BII der Leitfadensmatrix 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).

Sollten sich im Laufe des Planungsprozesses zur Landesgartenschau für diese Bereiche Nutzungsänderungen abzeichnen, so sind ergänzende Eingriffsbewertungen durchzuführen.

Damit ergeben sich folgende Kompensationsfaktoren:

| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Typ A1 hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Baufenster, versiegelte Flächen) | Typ A2 hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Flächen mit wasser-gebundener Decke) | Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (wiederbegrünte Baufeldbereiche mit nur vorübergehender Inanspruchnahme) |
|---|---|---|---|
| Geringe Bedeutung | 0,6 | 0,3 | 0 |
| Mittlere Bedeutung | 1 | 0,8 | 0,2 |
| Hohe Bedeutung | 3 | 2 | 2 |

Eingriff Typ A1 geplante Baufenster und versiegelte Flächen:

| Bestandstyp | Fläche in m ² | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landschaftsbild | Gesamt | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf in m ² |
|---|--------------------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------------------------|
| Gebäude | 386 | I- | I- | I+ | I- | I- | I | 0 | 0 |
| Wege und Flächen, versiegelt | 2.894 | I- | I- | I+ | I- | I- | I | 0 | 0 |
| Wege und Flächen, befestigt | 548 | I- | I- | I+ | I+ | I+ | I | 0,6 | 329 |
| Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil | 129 | II+ | III | II- | I+ | III | II | 1 | 129 |
| Waldmantel | 438 | II+ | III | II- | I+ | III | II | 1 | 438 |
| Gebüsche, Hecken, Baumreihe standortgerecht | 56 | II+ | II- | II- | I+ | III | II | 1 | 56 |
| Extensiv genutztes Grünland | 10 | II+ | II- | II- | I+ | III | II | 1 | 10 |
| Gras- und Krautflur, mäßig artenreich | 101 | II- | II- | II- | I+ | III | II | 1 | 101 |
| Gras- und Krautflur auf Straßennebenflächen | 178 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 1 | 178 |
| Gartenanlage | 206 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 1 | 206 |
| Magerrasen | 74 | III | II- | II- | I+ | III | III | 3 | 222 |
| Kompensationsbedarf gesamt | | | | | | | | | 1.669 |

Eingriff Typ A2 geplante Wegflächen mit wassergebundener Decke:

| Bestandstyp | Fläche in m ² | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landschaftsbild | Gesamt | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf in m ² |
|---|--------------------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------------------------|
| Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil | 73 | II+ | III | II- | I+ | III | II | 0,8 | 58 |
| Nadelholzforst, struktureich | 10 | II- | III | II- | I+ | III | II | 0,8 | 8 |
| Gras- und Krautflur, mäßig artenreich | 32 | II- | II- | II- | I+ | III | II | 0,8 | 26 |
| Kompensationsbedarf gesamt | | | | | | | | | 92 |

Eingriff Typ B geplante Baufelder für Wegebau und Gebäude, wiederbegrünt:

| Bestandstyp | Fläche in m ² | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landschaftsbild | Gesamt | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf in m ² |
|---|--------------------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------------------------|
| Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil | 381 | II+ | III | II- | I+ | III | II | 0,2 | 76 |
| Waldmantel | 392 | II+ | III | II- | I+ | III | II | 0,2 | 78 |
| Gebüsche, Hecken, Baumreihe standortgerecht | 144 | II+ | II- | II- | I+ | III | II | 0,2 | 29 |
| Nadelholzforst, struktureich | 29 | II- | III | II- | I+ | III | II | 0,2 | 6 |
| Gras- und Krautflur, mäßig artenreich | 325 | II- | II- | II- | I+ | III | II | 0,2 | 65 |
| Gras- und Krautflur auf Straßennebenflächen | 188 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 0,2 | 38 |
| Gartenanlage | 110 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 0,2 | 22 |
| Magerrasen | 337 | III | II- | II- | I+ | III | III | 2 | 674 |
| Kompensationsbedarf gesamt | | | | | | | | | 988 |

Damit ergibt sich ein **Gesamtkompensationsbedarf von 2.749 m²**. Davon entfallen 1.597 m² auf die städtische Maßnahme (SO I) und 1.152 m² auf die private Maßnahme (SO II).

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens 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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bezüglich Haselmäusen beim Eingriff in Waldmäntel
- Kompensation des Lebensraumverlustes für Haselmäuse durch Ausbringen von Nistkästen
- Kompensation der Entfernung potenzieller Quartiersbäume von Fledermäusen durch Ausbringen von Fledermauskästen
- Erhalt und Optimierung des Schwerpunktorkommens der Zauneidechse im Nordteil des Geltungsbereichs, Abfangen der Zauneidechsen im südlichen Teillebensraum (im Umfeld der vorhandenen Gastronomie)
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September) und zeitliche Vorgabe zur Baufeldfreimachung zur Berücksichtigung der Zauneidechsen
- Ausschluss von Beleuchtungswirkungen in Waldbereichen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für den Fußweg in den Wald
- Festsetzung von Dachbegrünungen bei Flachdächern
- wasserdurchlässige Bauweise bei nicht unterbauten PKW-Stellplätzen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Dachbegrünungen bei Flachdächern
- Fassadenbegrünung bei geschlossenen Fassadenwänden
- weitestmöglicher Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2.749 m²** (SO I 1.597 m², SO II 1.152 m²).

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadteigenen Flurstück 4316/3 Gemarkung Kumreut. Hier ist eine Grünlandextensivierung vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt in zwei Teilbereichen des Flurstücks.

Im westlichen Teilbereich handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland mit einem eingelagerten Heckenstreifen. Durch entsprechende Pflege ist eine Entwicklung des Grünlands zu G213-GE00BK erwarten (siehe beigefügten Bestandsplan und Maßnahmenplan).

Im östlichen Teilbereich handelt es sich um krautarmes Grünland, das durch starke Engerlingschäden teilweise vegetationsfrei ist, und um eine mäßig artenreiche Gras-/Krautflur. Als Streifen eingelagert ist eine mäßig artenreiche Nasswiese. Randlich vorhanden ist eine Mädesüßhochstaudenflur und artenarme Gras-/Krautflur sowie kurze Heckenabschnitte. Die artenarme Gras-/Krautflur sowie ein vorhandenes kleines Bienenhaus mit Umfeld und Grünweg werden bei der Ausgleichsanrechnung nicht mitgewertet (253 m²). Die Entwicklungsziele bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen sind G214-GE6510, G222-GN00BK und K133-GH00BK (siehe beigefügten Bestandsplan und Maßnahmenplan).

Gemäß der durchgeführten Vorabstimmung für die Nachbarflächen wird für diese externe Ausgleichsfläche aufgrund des identischen Konzepts wie auf den Nachbarflächen der Anrechnungsfaktor 0,7 angesetzt.

Für Abbuchung Nr. 7 (Anteil SO II) ergibt sich bei der tatsächlichen Größe der Kompensationsfläche von 1.646 m² eine anrechenbare Kompensationsfläche von **1.152 m²**.

Für Abbuchung Nr. 8 (Anteil SO I) ergibt sich bei der tatsächlichen Größe der Kompensationsfläche von 2.534 m² eine anrechenbare Kompensationsfläche von **1.597 m²**.

Es wird also ein vollständiger quantitativer Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe erreicht.

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.

Im Planungsprozess wurde erreicht, dass statt eines großen, langgestreckten Gebäudes über die ganze Länge der bestehenden Parkplatzfläche ein verkürztes Baufeld für Gebäude festgesetzt wird. Der Restbereich kann als Parkfläche mit der Möglichkeit eines Tiefgaragenbaus genutzt werden. Damit können artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden (Zauneidechse, Haselmaus).

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 Maßstabgenauigkeit 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)

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 Eingriffe in gesetzlich geschützte Magerrasen (§ 30 BNatSchG)

Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, ergibt sich eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung eines bodensauren Magerrasen (452 m²). Durch die nötige Baugrube und Baufelder für Tiefgarage und Gebäude (Bereich städtische Maßnahme) muss man von einer Zerstörung dieser gesetzlich geschützten Fläche (§ 30 BNatSchG) ausgehen.

Der Verlust wird im Bereich der Ausgleichsfläche mehr als flächengleich durch Herstellung eines gleichwertigen Biotoptyps kompensiert. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird auf circa 1.630 m² eine magere, artenreiche Extensivwiese (G214-GE6510) entwickelt. Ausgleich gleichwertig statt gleichartig wird in diesem Falls akzeptiert, weil es sich um ein Biotop geringen Entwicklungsalters (angelegte Parkplatzböschung) handelt.

Es wird ein funktionaler Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe in Magerrasen erreicht.

Gesamtbewertung

Mit vorliegender Planung wird sowohl aus quantitativer Sicht wie auch aus funktional-qualitativer Sicht ein Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe in geschützten Magerrasen erreicht. Die Ausnahmevoraussetzungen im Sinne von Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG werden damit als gegeben eingestuft.

9 Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebiet

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich. Die Überlagerung der Bauleitplanung mit dem Landschaftsschutzgebiet beträgt ca. 0,4 ha. Größtenteils liegt kein Widerspruch zur LSG-Verordnung vor. Lediglich im Bereich des Baufensters der bestehenden Bergglashütte sind etwa 450 m² betroffen.

Vor Ausführung ist rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis/Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung zu beantragen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Ersetzen eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch den Bebauungs- / Grünordnungsplan „SO Bergglashütte“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die in diesem Bereich geplante Landesgartenschau geschaffen. Die Planung sieht im Hinblick auf die Gartenschau die Neugestaltung des Gewerbegebäudes und dessen Umfeld im Südteil des Geltungsbereiches sowie die Errichtung einer Parkgarage oder Beherbergungsbetriebs im Nordteil vor.

Der Bereich Geyersberg – Solla wird in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung gestärkt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 2.749 m² (Anteil SO I 1.597 m², Anteil SO II 1.152 m²) und wird extern auf Flurstück 4316/3 Gemarkung Kumreut erbracht.

Das Monitoring sieht 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-groß |
| Boden | gering |
| Wasser | gering |
| Klima, Luft | keine |
| Landschaftsbild | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | keine |
| Mensch | gering - mittel |

11 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> | 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 | |