

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 29,
Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG: Team Umwelt Landschaft G+S

fritz halser und christine pronold
dipl.ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 degendorf

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

Bearbeitungsvermerke:

P:_2846_GOP_Burgberg\berichte\
2846_DB_FNP_Burgberg_bericht2.o
dt

fritz halser – 16.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1 Naturräumliche Situation.....	7
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	7
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	7
2.2.2 Schutzgut Boden.....	9
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	9
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	10
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	11
2.2.7 Mensch.....	11
2.2.8 Wechselwirkungen.....	12
2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	13
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	13
4.2 Eingriffskompensation.....	14
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant für die Landesgartenschau 2022 die Neugestaltung des Geländes der ehemaligen GESA-Klinik. Dafür wird der bestehende Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nummer 29 geändert. Dargestellt werden ein Sondergebiet Entwicklungsfläche Fremdenverkehr sowie Grün- und Waldflächen.

Die bisherige Darstellung eines Sondergebiets „Krankenhaus / Klinik“ entfällt im Deckblattbereich

Landschaftsplanerische Ziele:

- Verkleinerung der Sondergebietsfläche zu Gunsten von Wald- und Grünflächen
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- Erhalt der Geländestrukturen am Nordrand des Geltungsbereichs als Lebensraum für die Zauneidechse
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Waldflächen
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen
- Schaffung von Möglichkeiten der Naturerfahrung
- Stärkung des Bereichs Geyersberg – Solla in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung (Gartenschau, öffentliche Grünflächen).

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.
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- Eingriffe in Extensivgrünland
- Eingriffe in Waldflächen
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- mögliche Beeinflussung von Schichtwasser- / oberflächennahem Grundwasser bei Errichtung der Tiefgarage
- mögliche Störwirkungen durch die zusätzliche Erholungsnutzung
- mögliche Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume und Arten.

Abbruchbedingte Wirkungen sind nicht Gegenstand der Betrachtung. Der Abbruch ist weitgehend bereits erfolgt.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Maßnahme. Er umfasst das Gelände um die ehemalige GESA-Klinik mit angrenzenden Waldflächen sowie Wiesenfläche im Südwesten.

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

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Mai 2017 und 2018 für die landschaftsökologische Erfassung des geplanten Gartenschaugeländes durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden im Juni 2019 potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten im Waldbereich erfasst. Des Weiteren erfolgten im Juni/Juli 2019 ergänzende Erhebungen zur Zauneidechse. Im Juli und August 2019 wurden außerdem Begehungen bezüglich des Vorkommens von Ameisen-Bläulingen auf der Wiese nordwestlich des Anwesens Geyersberg 3 durchgeführt.

Durch eine kurzfristige Erweiterung des Geltungsbereiches ergeben sich Erhebungslücken bezüglich der potenziellen Quartiersbäume und möglicher Vorkommen der Ameisen-Bläulinge. Die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans sehen eine entsprechende Berücksichtigung dieser Aspekte im Rahmen der Genehmigungsplanung vor.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potenzialabschätzungen.

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

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Freyung ist regionalplanerisch als Ländlicher Raum / Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Rauminformationssystem Bayern, Stand Juni 2019).

Vorbereitende Bauleitplanung

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

- Sondergebiet (SO) mit Krankenhaus und Gebäude für gesundheitliche Zwecke
- ruhender Verkehr (P)
- Trafostation (geteilter Kreis)
- Einzelbäume, Hecken
- Wald (petrol) mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz
- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche (grün)
- Magerwiese, Borstgrasrasen (gepunktete Fläche)
- Biotope mit Nr. der amtlichen Biotopkartierung

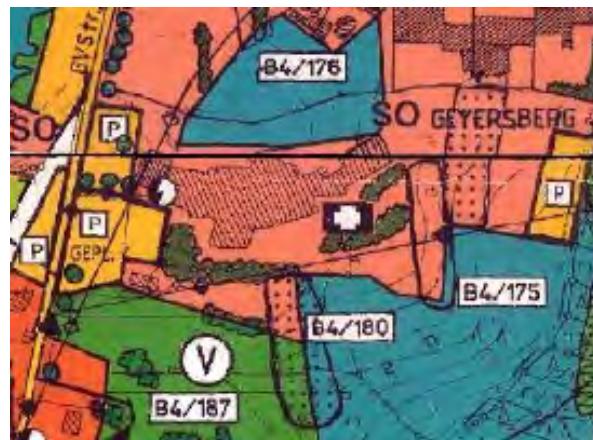


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

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

- Einbindung von großflächigen Parkplätzen durch Pflanzung von Laubhecken und -bäumen
- Strauchhecken/Baumhecken:
 - Erhaltung als landschaftsprägende und belebende Grünstrukturen
 - Erhaltung als Lebens- und Zufluchtsort vieler Kleintiere
 - Artenzusammensetzung gemäß Standortbedingungen
- Erhalt und pflegliche Nutzung der Mischwälder durch kleinräumige Verjüngung, Aufbau strukturreicher, ungleichaltriger Bestände, Belassen eines geringen Totholzanteils, Belassen von Altbäumen
- Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Erholung
- Beibehaltung der extensiven Nutzung mit ein- bis zweimaligem Schnitt/Jahr bei höchstens geringer Düngung (Festmist).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung

Artenschutzkartierung

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

Ca. 50m südlich des Geltungsbereichs liegt folgender ASK-Nachweis vor:

Nr	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Fundort	Datum
7247 0170	Niedrige Schwarzwurzel	Scorzonera humilis	ohne Lebensraumangabe	1982

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 strukturärmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreibusenland
- Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen.

Walfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Walfunktionskarte stellt den Wald im und um das Planungsgebiet teilweise als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dar. Darüber hinaus wird der Wald im Osten mit besonderer Funktion für den lokalen Klimaschutz aufgeführt.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Im Geltungsbereich liegen folgende durch die amtliche Biotopkartierung Bayerns erfassten Flächen:

- 7247-0161-001: Feldgehölz südlich Solla
- 7247-0165-001: Magerwiesenbrache nordöstlich Geyersberg
- 7247-0172-031: Hecken und Gehölze südlich Geyersberg
- 7247-0172-032: Hecken und Gehölze südlich Geyersberg
- 7247-0172-033: Hecken und Gehölze südlich Geyersberg

Im unmittelbaren Umkreis wurden folgende Biotope erfasst:

- 7247-0160-001: Nasswiese und Hochstaudenflur nordöstlich Geyersberg
- 7247-0172-034: Hecken und Gehölze südlich Geyersberg

Im Südwestteil des Geltungsbereich des Bauleitplans liegen drei kleine Nassflächen (616 m²) als gesetzlich geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

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

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

Der Planungsbereich liegt auf ca. 750m – 770m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

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

Klima

Das Klima im Vorhabensgebiet ist 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.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Bestandstypen

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

Erläuterung Wertstufen:

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

- Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil, L23, L232 (II+)
- Felsen, O111 (III)
- Gartenanlage, Parkanlage, P21, P11 (I+)
- Gebäude, X132, X4 (I-)
- Gebüsche, Hecken, Baumgruppen standortgerecht B112, B13, B313 (II+)

- Schnithecke, B141, B142 (I+)
- Baumgruppe aus Fichten, B322 (I+)
- Gras- und Krautflur artenarm, K11 (I+)
- Gras- und Krautflur mäßig artenreich, Schlagfläche, K122 (II-)
- Nadelholzforst, N71, N72 (II-)
- Sport-/Spiel- und Erholungsanlagen, P32 (I+)
- Straßen, Wege und versiegelte Flächen, V11 (I-)
- Extensiv genutztes Grünland, G211 (II+)
- Brachfläche, G215 (II-)
- Nasswiese, G221 (III)
- Intensivgrünland, G11, G4 (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

Im Juni 2019 erfolgte eine Erhebung potenzielle Quartiersbäume im Wald. Aufgrund des belaubten Zustands war der Kronenbereich teilweise nicht vollständig einsehbar. Bäume mit entsprechenden Unsicherheiten wurden nach dem worst-case-Prinzip als Quartiersbaum mit aufgenommen. Im Geltungsbereich wurden 24 potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten erfasst. Aufgrund einer kurzfristigen Erweiterung des Geltungsbereichs weist die Quartierbaumerfassung eine Lücke auf.

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 zahlreiches Auftreten von Zauneidechsen auf dem Gelände. V.a. entlang der auf den Stock gesetzten Böschung im Norden sowie in den teils freigestellten Bereichen östlich und südöstlich der ehemaligen Klinik treten gehäuft Zauneidechsen auf.

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Untersucht wurde der Wiesengrundstück nordwestlich des vorhandenen Einzelanwesens (3 Begehungen von Ende Juli bis Mitte August bei geeigneter Witterung). Dabei wurden keine Wiesenknopf-Ameisenbläulinge nachgewiesen. Aufgrund einer kurzfristigen Erweiterung des Geltungsbereichs liegen für den südlich des Anwesens vorhandenen Wiesengrundstück keine Erhebungsdaten vor.

Erhebungen zu weiteren Artengruppen wurden nicht durchgeführt.

Auswirkungen:

Gesetzlich geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben überwiegend erhalten. Ein kleinflächiger, linearer Feuchtbereich (126 m²) wird nicht unmittelbar beansprucht, aufgrund der oberhalb geplanten baulichen Maßnahmen können Veränderungen des Wasserhaushalts nicht ausgeschlossen werden.

Von den erfassten potenziellen Quartiersbäumen gehen 2 Stück verloren.

Waldflächen (incl. Waldmantel und Vorwald) gehen im Umfang von 3.608 m² verloren. Sie werden durch Grünflächen und Wege ersetzt.

Extensivwiesenflächen gehen im Umfang von 441 m² für Wegebaumaßnahmen und öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Park mit Sonderpflanzflächen) verloren.

Der Hauptlebensraum für die Zauneidechse im Nordteil des Geltungsbereichs bleibt erhalten und wird in seiner Habitatfunktion verbessert.

Beurteilungsunsicherheiten bleiben für den südlichen Wiesengrundbereich für die Ameisen-Bläulinge. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erhebungsergebnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei einem Schließen der Datenlücken eine Nicht-Umsetzbarkeit von Maßnahmen ergibt. Es wird deshalb im verbindlichen Bauleitplan eine Festsetzung ergänzt, die für die geplanten Maßnahmen ein Baugenehmigungsverfahren festlegt (kein Freistellungsverfahren für Auffüllungen, etc.). Als Bestandteil dieser Genehmigungsverfahren sind die Datenlücken für die genannten Arten zu beheben / entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer bis großer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzwert Boden

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Darüber hinaus kommen vorherrschend Braunerdeböden vor, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-) Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis). Im Nordwesten des Vorhabensbereichs liegen fast ausschließlich Braunerdeböden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Da im Vorhabensbereich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorliegen, sind die Flächen in Bezug auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2019).

Bereiche unter Dauerbewuchs sind als Standorte mittlerer Bedeutung einzustufen.

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

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

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Wege mit Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Durch den Abbruch der Gesaklinik und des südlich vorhandenen Einzelanwesens und Anpassung der Baufenster ergibt sich gleichzeitig in Teilbereichen eine Reduzierung des Versiegelungsgrads.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzwert Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (IÜG Bayern 2019, FIN-Web 2019). Im Südwestteil des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Bachoberlauf. Es ist überwiegend ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

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

Auswirkungen:

Durch Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die geplante Entsiegelungsmaßnahme (Gebäuderückbau) wird wieder versickerungsfähige Fläche bereitgestellt.

Es ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Offenlandbereich der Ortschaft Geyersberg wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion dargestellt. Wälder werden als Gebiet mit mittlerer Kaltluftproduktion eingestuft. Diese sind jedoch für die Frischluftproduktion besonders wichtig. 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.

Im Waldfunktionsplan wird dem Waldbereich im Osten eine besondere Funktion für das Klima zugewiesen.

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

Auswirkungen:

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

2.2.5 Schutzgut 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 Bebauung der Gesaklinik stellte eine Vorbelaistung des Landschaftsbilds mit erheblicher Fernwirkung dar. Der Abbruch ist weitgehend erfolgt.

Vor allem die vorhandenen Waldbereiche sind von Bedeutung als gliedernde Grünelemente.

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

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

Auswirkungen:

Durch die geplanten Grünflächen wird eine Aufwertung des Landschaftsbilds und des Erholungswerts angestrebt. Durch die Entfernung raumgliedernder Gehölzstrukturen ergeben sich vorübergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Mit dem möglichen baulichen Rahmen für den Bereich der ehemaligen Gesaklinik ist wieder mit dem Entstehen eines dominanten Gebäudes zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal (Bayernatlas; Juli 2019):

- D-2-7247-0152: Burgstall des Mittelalters

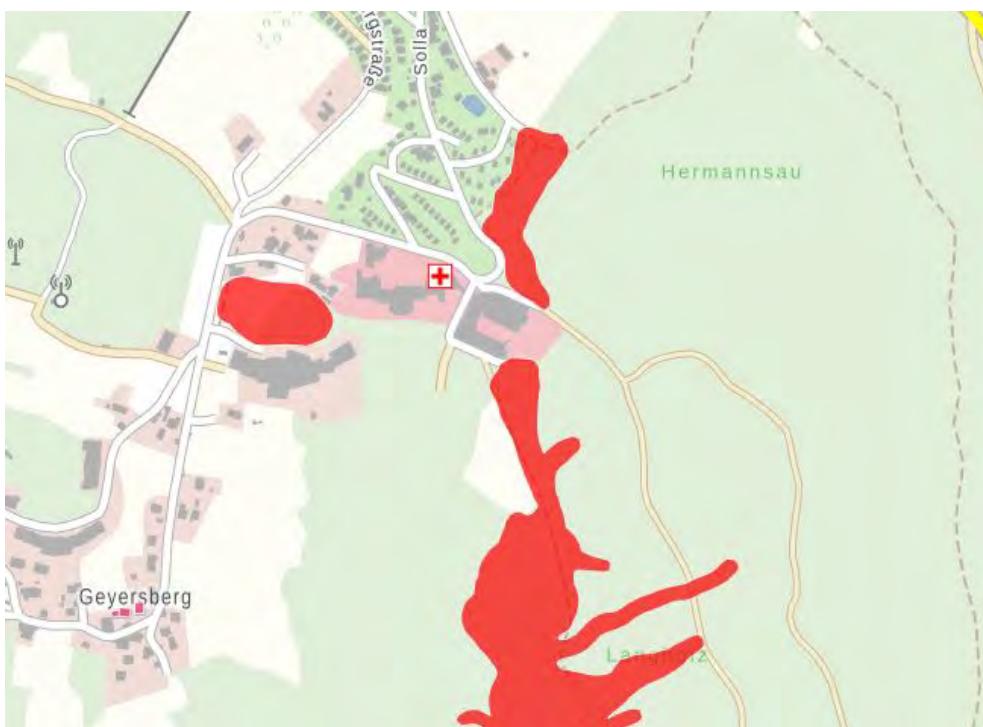


Abbildung 3: Vorliegende Bodendenkmäler im Vorhabensbereich und dessen Umfeld

Auswirkungen:

Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabewisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Im Bereich des dargestellten Bodendenkmals sieht der parallel erstellte verbindliche Bauleitplan einen Erhalt der vorhandenen Geländestrukturen vor. Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen sind damit nicht zu erwarten.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) hat der Vorhabensbereich eine mittlere Schutzwürdigkeit bzgl. der Erholung.

Entlang der Straße zwischen Solla und Geyersberg im Westen sind Wander- und Radwege

ausgewiesen.

Entlang der Verbindungsstraße Geyersberg – Solla überwiegt Wohnbebauung.

Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes wird auf das Gutachten des Büros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB verwiesen.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf Belange des Immissionsschutzes wird auf das Gutachten des Büros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB verwiesen. In der zusammenfassenden Bewertung kommt das Gutachten zum Schluss, dass vorhabensbedingt im Geltungsbereich keine schallschutztechnischen Konflikte in Bezug auf den Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm verursacht werden. Im Hinblick auf vorhabensbedingte Wirkungen auf umgebende Bereiche ist gemäß Immissionsgutachten eine Realisierung zulässiger Anlagen möglich. Erforderliche Schallschutzaflagen sind im Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

2.2.8 Wechselwirkungen, schutzgutübergreifende Betrachtung

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

Nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Nutzungstypen in rechtskräftigem FNP und Deckblatt Nummer 29. Sie verdeutlicht die starke Reduzierung der Sondergebietsfläche zugunsten von Grünflächen und Wald und die damit verbundene Aufwertung für Erholung und Landschaft.

Flächennutzung	Fläche in m ² in rechtskräftigem FNP	Fläche in m ² in DB 29
Sondergebiet	28.653	11.798
Parken	5.196	866
Grünfläche	5.810	17.818
Wald	7.046	16.223
gesamt	46.705	46.705

2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Vorhabensbedingt ist von einem niedrigen bis hohen Versiegelungsgrad / Nutzungsgrad auszugehen.

Die Wahl der Kompensationsfaktoren wird gemäß der Leitfadenmatrix „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Abbildung 7) festgelegt. Für den Sonderfall Grünflächen wird gemäß dem Feld BII der Leitfadenmatrix 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). Ebenso werden Flächen die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, nicht bilanziert.

Gleiches gilt für Flächen, die als Grünflächen ohne wesentliche Nutzungsänderung vorgesehen sind (Wiesenpark bei Entwicklungsziel Extensivwiesen).

Damit ist mit einem Gesamtkompensationsbedarf von 0,65 ha zu rechnen.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens am geplanten Standort ist im Bereich der bisher dargestellten Grün- und Waldfächen von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Forstwirtschaft, Landwirtschaft) auszugehen. Im Bereich der dargestellten Sondergebiets- (2,9 ha) und Parkplatzflächen (0,6 ha) wäre eine Entwicklung der angegebenen Nutzungen anzunehmen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange bei der Entfernung potenzieller Quartiersbäume von Fledermäusen
- Ausschluss zusätzlicher Beleuchtungswirkungen in störungsempfindlichen Bereichen
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen
- Sicherung / Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse.
- weitestmöglicher Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen
- Entwicklung eines Wiesenparks und einer intensiv gestalteten Grünfläche zur Stärkung der Erholungsfunktion
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Bereich privater Grünflächen durch Festlegungen eines Baumanteils

Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,65 ha. Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf stadteigenen Flächen. Es wird ein vollständiger 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.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurden 2017 und 2018 Geländeerhebungen in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildeten 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. Durch nachträgliche Erweiterung des Geltungsbereichs sind kleinflächige Erhebungslücken gegeben. Ein mögliches Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde überprüft. Durch Erweiterung des Geltungsbereichs liegt im Südteil des Geltungsbereichs eine Erhebungslücke vor. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erhebungsergebnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei einem Schließen der Datenlücken eine Nicht-Umsetzbarkeit von Maßnahmen ergibt. Es wird deshalb in der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung ergänzt, die für die geplanten Maßnahmen ein Baugenehmigungsverfahren festlegt (kein Freistellungsverfahren für Auffüllungen, etc.). Als Bestandteil dieser Genehmigungsverfahren sind die Datenlücken für die genannten Arten zu beheben / entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen

Weitere Artengruppen wurden nicht erhoben / betrachtet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freyung durch Deckblatt 29 wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die in diesem Bereich geplante Landesgartenschau geschaffen. Nach Abbruch der Gesaklinik werden in diesem Bereich ferner Möglichkeiten für eine bauliche Neuentwicklung geschaffen (Sondergebiet Fremdenverkehr).

Eingriffe ergeben sich insbesondere in vorhandene Gehölzstrukturen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf (ca. 0,65 ha) wird auf den stadtdeigenen Flurstücken 1361, 1362, 1363 Gemarkung Wolfstein sowie 4316/3 Gemarkung Kumreut erbracht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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