

STADT FREYUNG

26. Änderung des Bebauungsplans
„Solla-Hermannsau-Geyersberg“



Städtebau:



PPP Planungsguppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

Grünordnungsplanung:

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

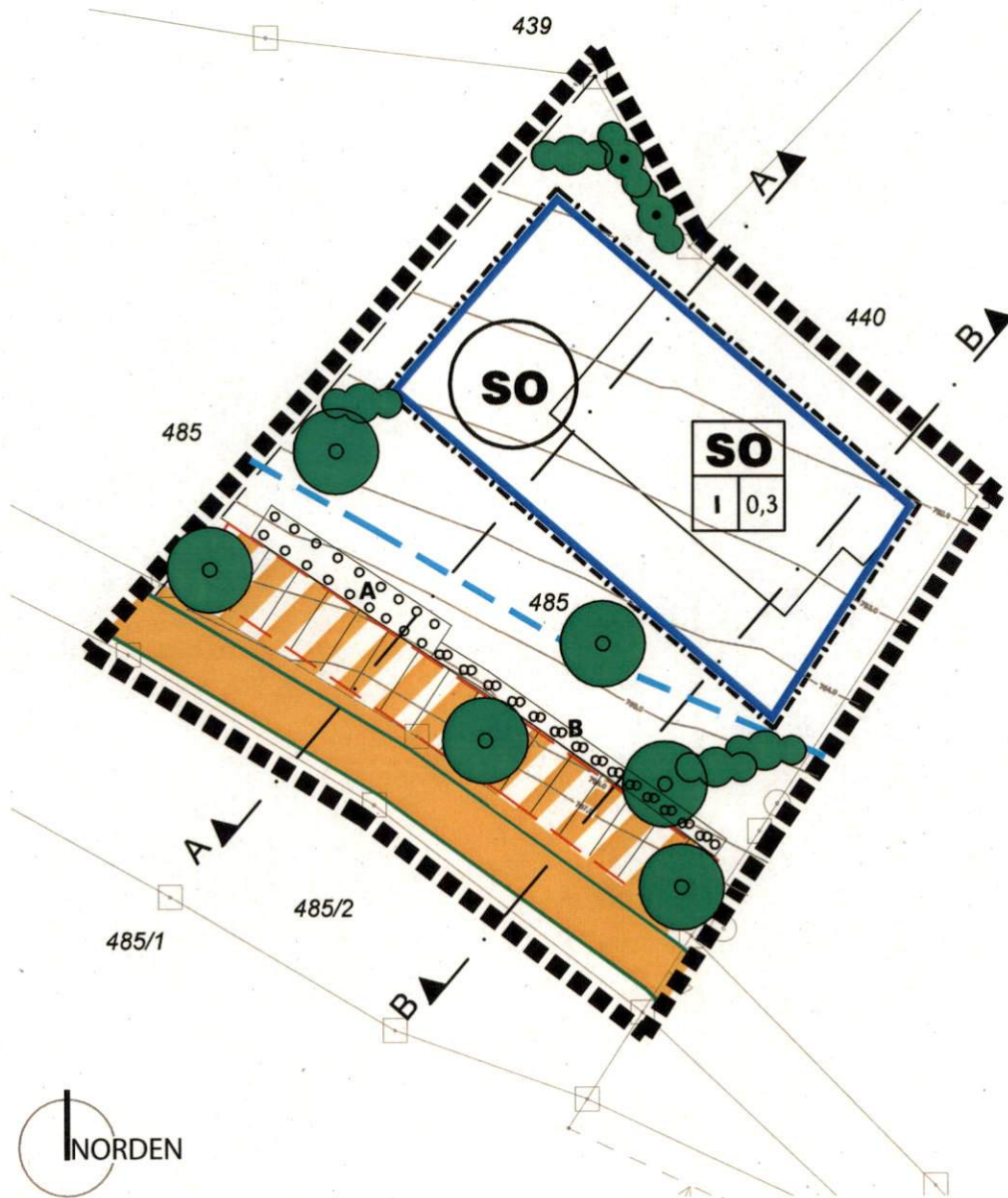
Inhalt

Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“	
A Deckblatt Nr. 26	3
Festsetzungen durch Planzeichen	4
Hinweise durch Planzeichen	6
Hinweise durch Text	7
B Satzung	9
C Verfahrensvermerke	13
D Begründung	14
1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	14
2. Beschreibung des Änderungsgebietes	14
3. Planungsrecht, Verfahren	15
4. Flächennutzungsplan	16
5. Städtebau	16
6. Alternativenprüfung	17
7. Immissionsschutz	17
8. Umweltbericht	19
Karte Bestand und Eingriffsermittlung	39
Karte Externe Ausgleichsfläche	40
E. Anlagen	41
Karte Stadt Freyung	41
Biotopkartierung, Kartenausschnitt	42
Landschaftsschutzgebiet, Kartenausschnitt	44

A. Deckblatt Nr. 26 Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

M 1:500

Planstand 03.04.2023



Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO**1. Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet „Wiesenkrippe“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

1

2.2 Geschößzahl maximal 1 Geschoß

0,3

2.3 maximale Grundflächenzahl GRZ 0,3

3. Verkehrsflächen

3.1 öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
Straße mit Begrenzungslinie



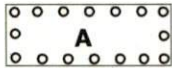
3.2 private Verkehrsfläche



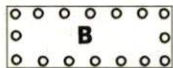
3.3 Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze

4. Grünordnung

4.1 Standortheimischer Laubbaum gemäß textlichen
Festsetzungen 6.1 zu pflanzen;
Lage auf dem Grundstück variabel, außerhalb von festgesetzten
Pflanzonen;
Mindestabstand zu Gebäuden 4,0 m



- 4.2 Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke gemäß textlichen Festsetzungen 6.1 auf mindestens 75% der Pflanzzonenzlänge;
Mindestbreite der Pflanzzone 3 m;
Pflanzweite 1,0 - 1,5 m;
es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen;
im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Maßnahmen zulässig



- 4.3 Pflanzung einer Kletterpflanze je Laufmeter gemäß textlichen Festsetzungen 6.1



- 4.4 Pflanzung einer Strauchgruppe zu je 3 Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen 6.1



- 4.5 zu erhaltende Strauchgruppe

5. Nutzungsmatrix

1.	
2.	3.

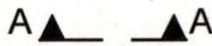
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der maximal zulässigen Geschoße
3. maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

6. Sonstige Planzeichen



- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 26

Hinweise durch Planzeichen



Schnittführung Systemschnitte

485/1

Flurstücksnummer



1,0 m Höhenschichtlinie des Urgeländes mit
 Angabe der Höhe m ü. NN

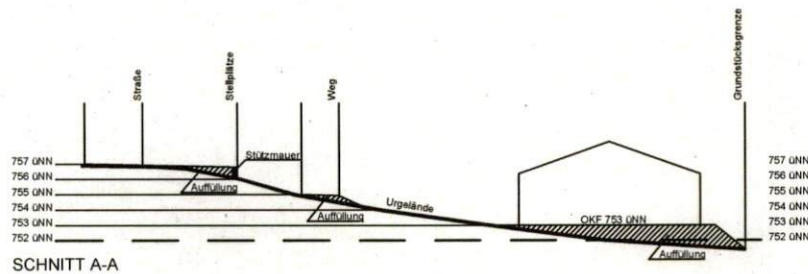


geplante Grundstücksgrenze

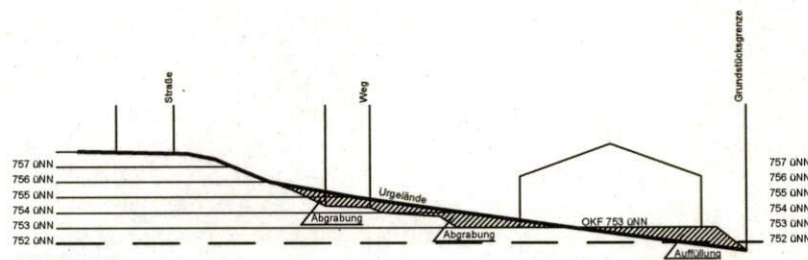


Baumfallzone 30m Abstand zu Baumstandorten

Systemschnitte M 1:500



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Sonstige Planeinträge

Sonstige Planeinträge sind Kennzeichen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

Hinweise durch Text

1. Amt für Landwirtschaft und Ernährung

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Das Parkplatzangebot muss so bemessen sein, dass keine Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen zugeparkt werden.

2. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 1.600 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand des Hydranten zur Grundstücksgrenze des Objekts darf nicht größer als 75 m sein. Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden, und müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein.

3. Bayernwerk

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem

Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

3.0 Gebäude

3.1 Wandhöhe maximal 5,10 m,
gemessen ab Oberkante Urgelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand
mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Wand.

3.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 16° bis 25° zulässig

4. Geländemodellierung

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,8m Höhendifferenz zum
Urgelände zulässig.

4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5m über dem Urgelände zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten
Baugrenzen zulässig.

6.0 Grünordnung

6.1 Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgen-
den Auswahlliste zulässig:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Warzenbirke, Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (Zweigrifflichen Weißdorn bevorzugen!)

Rosa canina	Eigentliche Hundsrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Rose pendulina	Alpen-Heckenrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Wandbegrünung Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.

Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln (keine Schnitthecke, ein periodischer abschnittweiser Rückschnitt ist möglich).

Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

6.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig, außer entlang der geplanten Stellplätze.

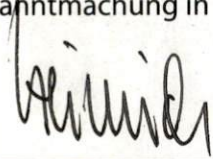
- 6.3 **Stellplätze**
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6.4 **Beleuchtung von Außenanlagen**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Die Dauer der Beleuchtung ist auf die Öffnungszeiten der Einrichtung zu begrenzen oder alternativ über Bewegungsmelder zu steuern.
- 6.5 **Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege**
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
- 6.6 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf der externen Fläche mit Flurnr. 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.145 m².
- Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den 26.05.2023



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

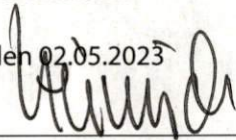
(Siegel)



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 21.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 16.11.2022 hat in der Zeit vom 08.12.2022 bis 11.01.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 16.11.2022 hat in der Zeit vom 12.12.2022 bis 11.01.2023 stattgefunden.
4. Zum Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2023 bis 03.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf zur 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 18.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis einschl. 13.03.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 03.04.2023 die 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 03.04.2023 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 02.05.2023

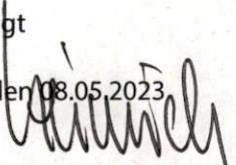


Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 08.05.2023

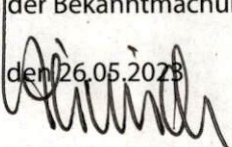


Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ wurde am 24.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den 26.05.2023



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Deckblatts Nr. 26

Aus der Verpflichtung zur Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen ergab sich für die Stadt Freyung ein Bedarf von ca. 30 zusätzlich zu schaffenden Betreuungsplätzen. Bei der Standortsuche für einen Neubau wurde nach Abwägung der Standortmerkmale und Untersuchung von Standortalternativen schließlich das Teilgrundstück der Flurnummer 485 der Gemarkung Ort gewählt. Dabei soll die Einrichtung auch als Schlechtwetterunterstand für den im näheren Umkreis liegenden Waldkindergarten dienen.

Im Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ ist die geplante Fläche von ca. 1.800 m² als Grünfläche festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben, soll nach Abstimmung mit der Unteren Genehmigungsbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau der Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 26 dem Planungsvorhaben entsprechend angepasst werden.

In der Sitzung vom 21.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Freyung die 26. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ beschlossen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

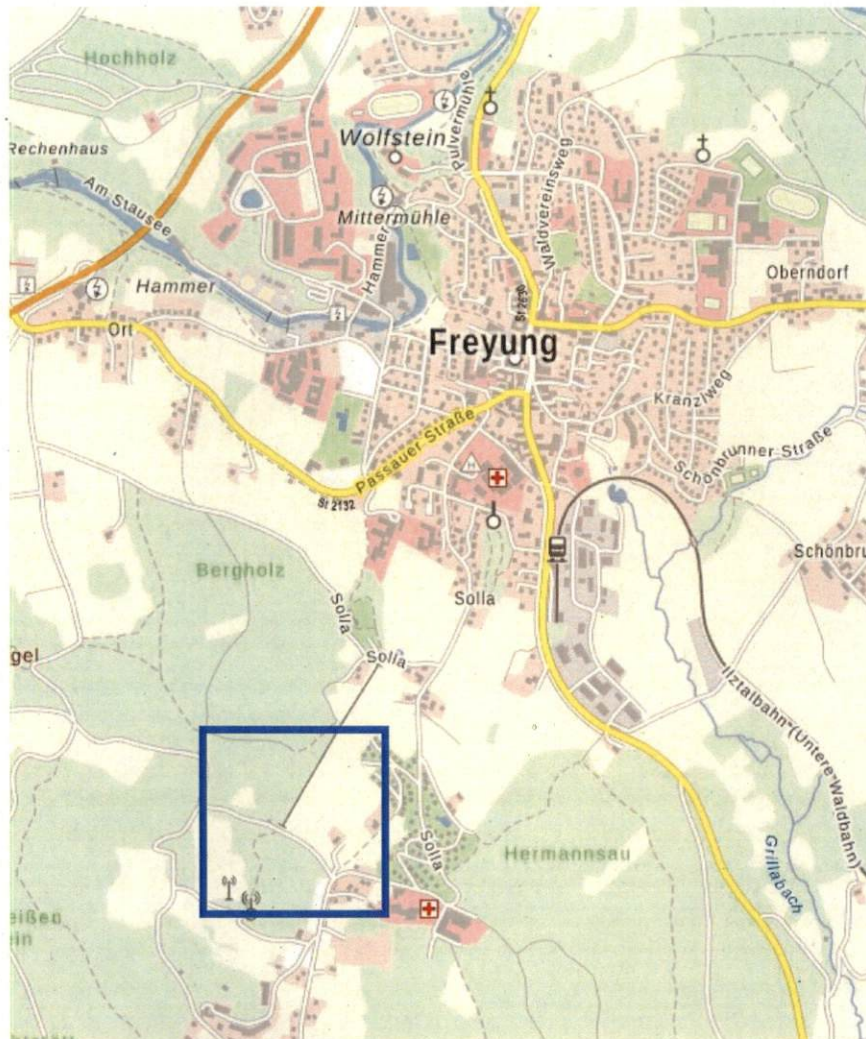
Das Grundstück liegt ca. 2 km in südlicher Richtung vom Stadtzentrum von Freyung entfernt, im Ortsteil Solla, am Nordhang des Geyersbergs. Mit verschiedenen Einrichtungen für den Tourismus und des Freizeitsports bis hin zur in 2023 stattfindenden Landesgartenschau, dient das Areal als Naherholungsgebiet für die Stadt Freyung.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen; im Süden schließt jenseits der Straße ein Waldbestand an. Im Westen befindet sich in ca. 50 m Entfernung die Liftanlage der Skisportanlage „Solla“.

Im näheren Umkreis befinden sich Einrichtungen des Waldkindergartens Freyung.

Das Grundstück ist von der an der Südgrenze verlaufenden öffentlichen Stichstraße mit einer Länge von ca. 100 m von der HAUPTerschließungsstraße des Ortsteils aus Richtung Geyersberg/Solla erschlossen. Sie führt ab dem Plangebiet als Forststraße bzw. Wanderweg weiter nach Westen in das Waldgebiet des Naherholungsbereichs Geyersberg.

Von der Stichstraße aus fällt das Gelände auf dem Flurstück nach Nordosten um ca. 6 m.



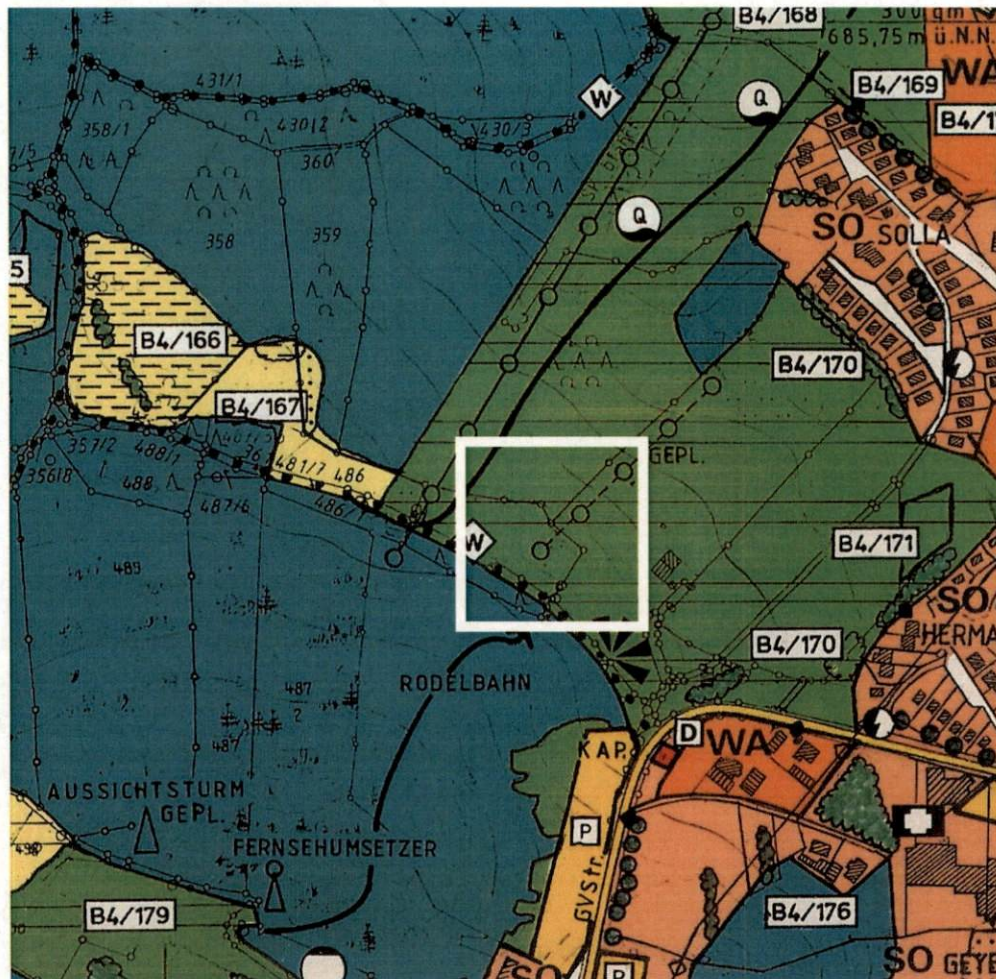
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

3. Planungsrecht, Verfahren

Das Landratsamt FRG hat mit Schreiben vom 02.11.2022 mitgeteilt, dass durch die erforderlichen Befreiungen bzw. Ausnahmen, die Grundzüge der Planung berührt wären und somit eine Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ nach § 2 BauGB durchzuführen ist.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt FRG ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche, als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche dargestellt.

Auf dem Flurstück ist eine Skiliftanlage „in Planung“ eingetragen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

5. Städtebau

Obwohl das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, befindet es sich in einem weitgehend unbebauten Abschnitt und kommt aus städtebaulicher Sicht einer Bebauung im Aussenbereich gleich. Aufgrund der charakteristischen Nutzung, als Kinderkrippe, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine weitere Gebäudeansiedlung

abzeichnen wird. Die Nutzung wird sich auf die Tagzeit beschränken, wodurch in der Nachtzeit weder mit Lichtemissionen, noch mit Lärm aus dem Betrieb bzw. aus PKW-Verkehr zu rechnen ist.

Das eingeschobene Gebäude an der talseite des Flurstücks befindet sich in keiner dominanten Lage, so dass zusammen mit der Höhenlage nahe am Urgelände (siehe Systemschnitte), und einer geeigneten Bepflanzung am Übergang zur Landschaft, das Erscheinungsbild nur eine geringe störende Wirkung nach sich ziehen wird. Der im Norden anschließende Wiesenrain verdeckt zudem die talseitige Fassade.

Einschubarkeit und Fernwirkung können aus den o.g. Gründen als unerheblich bewertet werden.

6. Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt. Die zunächst angedachte Erweiterung der bestehenden Kindergärten St. Josef und/oder St. Anna im Stadtbereich von Freyung war mangels Grundstücksverfügbarkeit bzw. aufgrund der vorhandenen und z.T. beengten Grundstückssituation nicht möglich.

Ebenso ist die Errichtung der Wiesenkrippe in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Einrichtungen des Waldkindergartens weiter westlich vom geplanten Geltungsbereich nicht möglich (Eingriff in den Baumbestand, Landschaftsschutzgebiet, etc.).

Die Wiesenkrippe soll möglichst nah an den bestehenden Waldkindergarten angegliedert werden. Die Regelkinder des Waldkindergarten sollen z.B. bei auftretendem Unwetter die Räumlichkeiten der neuen Wiesenkrippe zum Schutz aufsuchen können, weswegen die Realisierung der Krippe an dem angedachten Standort die einzige Alternative darstellt.

Eine Errichtung der Wiesenkrippe weiter südwestlich außerhalb der Biotopkartierung ist ferner nicht möglich, da sich in diesem Bereich der Ausstieg des Skilifts Solla befindet.

Eine Realisierung an diesem Standort hätte zur Folge, dass der Skilift nicht mehr betrieben werden kann.

Andere Standorte im Gemeindegebiet von Freyung sind aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht realisierbar.

7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf eine mögliche Konfliktlage zwischen der geplanten Kinderkrippe und der im Westen liegenden, ca. 50m entfernten Wintersportanlage mit Skilift hingewiesen.

Der Bauleitplanung zur Wintersportanlage wurde ein Gutachten aus dem Jahre 2013 der Fa. Hook Farny (Nr. FRG-2672-01/2672-01_E01) zugrundegelegt. Darin wurden anlagenbezogene Geräusche und Lichtimmissionen des Skizentrums „Solla“ für ein benachbartes Wohngebiet behandelt.

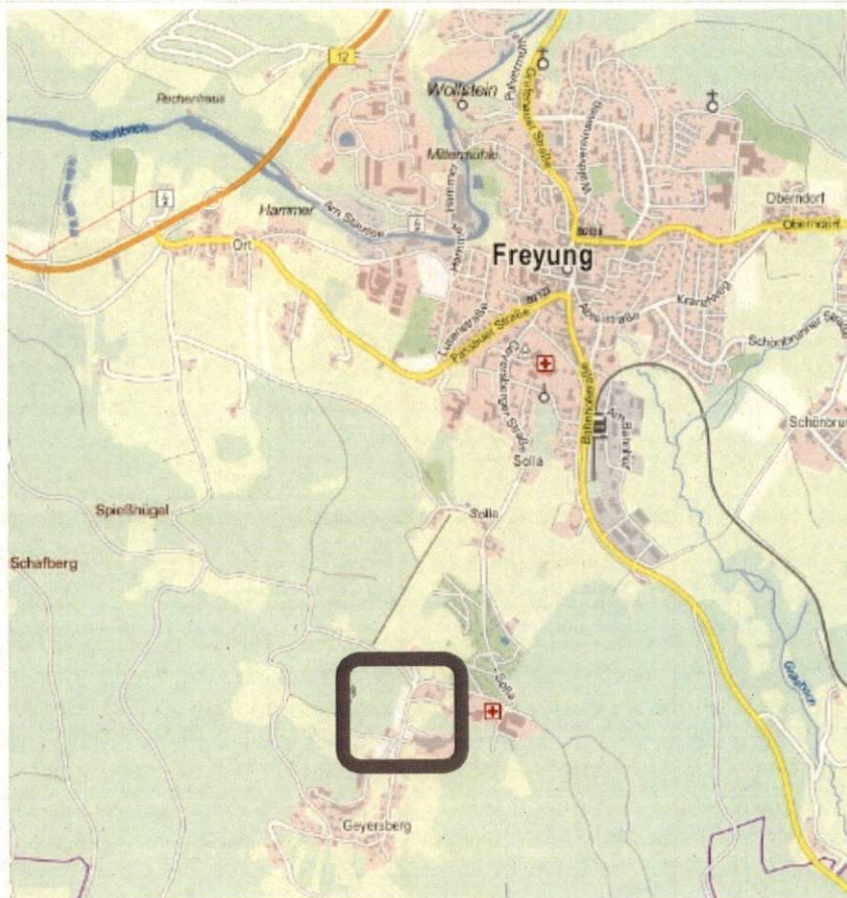
Zur Abklärung einer möglichen Konfliktlage wird durch den Technischen Umweltschutz eine Aktualisierung des genannten Gutachtens hinsichtlich der beabsichtigten Planung ange-regt.

Der Betrieb der Liftanlage und die damit verbundenen Emissionen läuft i.d.R. antizyklisch zum Betrieb der Kinderkrippe ab, so dass es nur in seltenen Fällen zu störenden Lärmimmissionen kommen kann.

Die Kinderkrippe ist nachts generell nicht in Betrieb. Daher können weder Lärmemissionen, noch eine Blendung durch Nachtbeleuchtung der Skipiste zu störenden Einwirkungen auf den Betrieb der Kinderkrippe führen. Die Beauftragung einer weiteren Untersuchung im Sinne des Immissionschutzes wird daher nicht als erforderlich erachtet. Eine endgültige Abwägung von möglichen Konflikten wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5232_GOP_Wiesenkrippe_Geyersberg\berichte\5232_GOP_Wiesenkrippe_Geyersberg_bericht1.odt

PLANUNG:

**Team
Umwelt
Landschaft**

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	21
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
1.2	Wirkfaktoren der Planung	21
1.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens	21
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	22
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
2.1	Naturräumliche Situation	26
2.2	Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung	26
2.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	27
2.2.2	Schutzgut Boden.....	27
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	28
2.2.4	Schutzgut Klima und Luft	28
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	29
2.2.6	Kultur- und Sachgüter	29
2.2.7	Mensch.....	29
2.2.8	Wechselwirkungen	30
2.3	Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten	31
2.4	Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung	33
3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
4.1	Vermeidung und Verringerung	34
4.2	Eingriffskompensation.....	35
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	35
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	36
8	Eingriffe in gesetzlich geschütztes artenreiches Intensivgrünland (Art. 23 BayNatSchG	36
9	Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebiet.....	37
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
 Beigefügte Pläne		
	• Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500	39
	• Karte Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Kreuzberg, Maßstab 1 : 2.000	40

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen den Neubau eines Schlechtwetterunterstandes für den im näheren Umkreis liegenden Waldkindergarten.

Dafür wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch das Deckblatt Nr. 26 geändert.

Eckdaten des Deckblattes:

- Geltungsbereich ca. 0,18 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Kindertagesstätte“ nach § 11 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,3
- maximale Zahl der Geschosse: 1

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße in Richtung des vorhandenen Waldkindergartens westlich des Geltungsbereiches. Vom geplanten Parkplatz zum Gebäude erfolgt eine Erschließung mittels Fußweg.

Grünordnerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- landschaftsangepasste Geländeabwicklung durch möglichst flache Böschungen und Eingrünung von Stützmauern

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 gesetzlich geschütztes Extensivgrünland
- Eingriffe in Gehölzgruppen
- Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

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

Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Vorhabens erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Januar 2023 durchgeführt. Für die Einstufung der Wiesenbereiche wurde die Kartierung im Zuge der amtlichen Biotopkartierung Bayern aus dem Jahr 2019 herangezogen. Eine Einstufung der übrigen Wiesen-Vegetation erfolgte aufgrund der Jahreszeit im Sinne einer Worst-Case-Einstufung. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte im Januar 2023 eine Ortseinsicht mit Potenzialeinschätzung.

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 randlich 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:

- gliedernde Grünflächen
- abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche

Nach Rückfrage mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

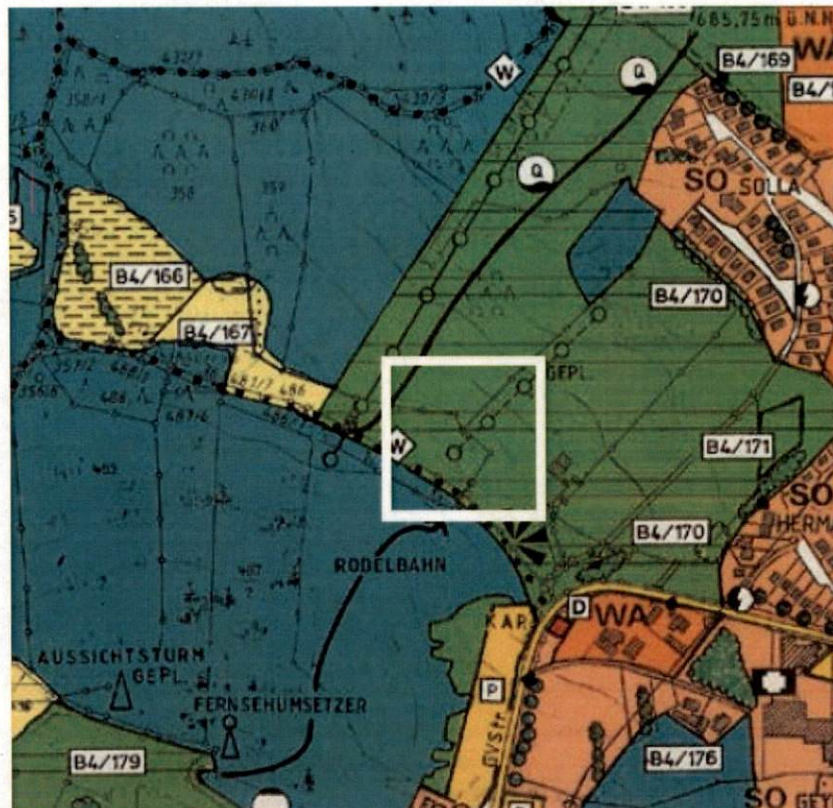


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

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 Deckblattes durch dieses ersetzt. Der Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ enthält im Vorhabensbereich folgende Aussagen:

- Private Grünfläche mit orts- und landschaftspflegerischer Funktion, von jeglicher Bebauung freizuhalten



Abbildung 2: 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 keine Zielvorgaben für den Bereich formuliert.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält keine Aussagen zum unmittelbaren Vorhabensbereich. Der südlich und westlich gelegene Wald ist als Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensitätsstufe I) dargestellt.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an, im Südteil des Geltungsbereiches findet eine geringfügige Überschneidung statt. Im Westen schließt das Landschaftsschutzgebiet in einem Abstand von ca. 15m an.

Im Geltungsbereich liegt eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung Bayern (2019, unveröffentlicht):

7247-1042-003: Magerrasen und Extensivgrünland westlich von Solla

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Biotop 7247-1043-002 (Hecke).

Im Geltungsbereich des Bauleitplans liegt mit dem artenreichen Extensivgrünland eine gesetzlich geschützte Fläche gemäß Art. 23 BayNatSchG.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

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

Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden Dunkler Diatexit mit granitischer bis granodioritischer Zusammensetzung („Palit“) (dGK25, BayernAtlas 2023).

Der Planungsbereich liegt an einem Nordosthang zwischen ca. 750 m und 755 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.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an einer bestehenden Straße. Es handelt sich um Grünland (extensiv gepflegt). Der Hang ist nach Nordosten exponiert. Südlich stockt auf der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches eine Baumreihe.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich stellt sich im Bestand als extensiv genutzte Wiese dar. Im Süden des Geltungsbereiches stockte eine Baumreihe (bereits gerodet). Der Geltungsbereich ist in Richtung Nordosten exponiert. Im Norden schließt eine Hecke (Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern) an. Nach Osten schließt Wiese an. Nach Westen schließt eine Skipiste (Grünland) an. Südlich befindet sich auf der anderen Straßenseite ein Waldbestand. Der Vorhabensbereich liegt großteils im Bereich eines gesetzlich geschützten Extensivgrünlandes. In der Rotschwengel-Rotstraußgraswiese tritt neben Blutwurz, Margerite und Wiesen-Glockenblume der gefährdete Weichhaarige Pippau auf.

Fledermäuse

Der südlich angrenzende Wald kann als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Ein Vorkommen von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse im Geltungsbereich konnte nicht mehr festgestellt werden, da sämtliche Gehölzbestände bereits vor der Ortseinsicht entfernt wurden.

Vögel

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich dienen zumindest gebüschbrütenden Vogelarten als potenzielles Bruthabitat. Ein Vorkommen von potenziellen Quartiersbäumen für höhlenbrütende Vogelarten im Geltungsbereich konnte nicht festgestellt werden, da sämtliche Gehölzbestände bereits vor der Ortseinsicht entfernt wurden. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände dienen ebenfalls als potenzieller Lebensraum.

Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wurde aufgrund der vorhandenen Strukturausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich geht voraussichtlich auf gesamter Fläche das gesetzlich geschützte Extensivgrünland verloren. Der Verlust muss mindestens flächengleich kompensiert werden. Der Verlust des artenreichen Extensivgrünlandes wird durch Entwicklung eines gleichwertigen Biotoptyps im Bereich der Ausgleichsfläche kompensiert (siehe Kapitel 4.2).

Zusätzlich wurde der gesamte Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches als potenzieller Lebensraum für Vögel und ggf. für Fledermäuse entfernt. Es werden als Ausgleich 5 Vogelnistkästen im Bereich Geyersberg angebracht.

Für die umliegenden Gehölzbestände ergeben sich bauzeitliche Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Es ist keine Nachtbaustelle vorgesehen, sodass sich die Störungen lediglich auf die Vogelwelt beschränkt. Aufgrund der kurzen Dauer wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingt werden Wirkungen auf angrenzende Lebensräume durch Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenanlagen weitgehend vermieden.

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 hoher Erheblichkeit zu rechnen (Eingriffe in gesetzlich geschütztes Extensivgrünland).

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2023).

Es handelt sich aktuell um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung ohne erhebliche Vorbelastungen. Im Sinne der Anlage 2.3 der Bayerischen Kompensationsverordnung handelt es sich nicht um Böden wesentlich wertbestimmender Ausprägungen.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzelle, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Grünflächen). Im überwiegenden Teil der Parzelle finden zudem teils erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen statt.

Aufgrund der insgesamt geringen betroffenen Flächengröße werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von mittlerer 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 2023). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es ist ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Auswirkungen:

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

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden aufgrund der geringen Versiegelungsfläche 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 in einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn.

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

Auswirkungen:

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich findet sich in exponierter Lage an einem Nordhang in Richtung der Stadt Freyung. Nach Norden hin stocken auf den benachbarten Flurstücken abschirmende Gehölzbestände (z.T. im Zuge der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasstes Biotop). Auch nach Osten hin stellt sich der Geltungsbereich als stark exponiert dar.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Skilift mit zugehörigen Parkplätzen. Eine mäßige Vorprägung des Landschaftsbildes ist daher gegeben.

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.

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

Das Gebiet wird daher als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

Auswirkungen:

Im Zuge der geplanten Bebauung können im Norden der Bebauung zwei Sträucher erhalten werden (auf den Stock Setzen während der Bauphase; bereits durchgeführt).

Zusätzliche einbindende Gehölzpflanzungen sind aufgrund der beengten räumlichen Situation lediglich im Südwesten der Parzelle sowie an den Gebäudeecken möglich. Ein Abrücken der Baugrenze von den Flurstücksgrenzen ist zur Realisierung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Im Norden findet sich außerhalb des Geltungsbereichs der bereits erwähnte Gehölzbestand als Abschirmung (z.T. Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern).

Zur Errichtung des Gebäudes werden teils umfangreiche Geländeänderungen (Abgrabungen im Süden und Aufschüttungen im Norden) erforderlich. Es entstehen damit insbesondere nach Norden und Osten hin teils steile Böschungen, welche das Gebäude gegenüber der umgebenden Landschaft hervorheben. Aufgrund der geringen Dimensionierung der Bebauung (eingeschossig, geringe Gebäudegröße) wird diese Wirkung jedoch nur als mäßig eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Die umliegenden Waldbereiche besitzen gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) eine besondere Bedeutung bzgl. der Erholung. Die Erholungswirksamkeit der Landschaft wird insgesamt als hoch bewertet.

Die angrenzenden Wege und Straßen sind als Wander- und Radwege ausgeschildert.

Der westlich angrenzende Bereich wird insbesondere als Skihang genutzt.

Auswirkungen:

Die Erholungswirksamkeit der Umgebung wird durch die geplante Bauentwicklung nicht beeinträchtigt. Es werden weder großflächig Blickbeziehungen unterbrochen, noch entstehen erhebliche akustische oder visuelle Wirkungen auf die Umgebung. Die Nutzung der Skipiste wird nicht beeinträchtigt.

In den Stoßzeiten ergibt sich eine geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, jedoch nicht an den Wochenenden.

Insgesamt 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 Potenzialabschätzung. Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume konnte ebenfalls nicht mehr durchgeführt werden, da zum Zeitpunkt der Ortseinsicht die betroffenen Gehölze bereits entfernt waren. Zusätzlich wurden vorliegende Datengrundlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Diese enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Fledermäuse

Die Hecke/Baumreihe im Süden des Geltungsbereichs kann potenziell eine Eignung als Leitstruktur für strukturgebunden fliegende Fledermäuse darstellen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass die Gehölze potenzielle Quartiersbäume beinhalten. Da die Hecke jedoch vor der Ortseinsicht entfernt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu nicht möglich. Der südlich anschließende Waldbereich dient als potenzielles Jagdhabitat. Gleichzeitig bietet der angrenzende Wald ausreichend Ausweichstrukturen für potenziell verlorengegangene Quartiere im Bereich der entfernten Hecke.

Baubedingte Störwirkungen sind nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten nicht in der Nacht/Dämmerung geplant sind. Dauerhafte Störwirkungen werden durch Vorgaben zur Beleuchtung weitgehend reduziert. Während der fledermausrelevanten Frühjahrs-, Sommer- und Herbstmonate ist nicht mit erhöhtem Verkehr in der Dämmerungs- und Nachtzeit zu rechnen. Damit ist betriebsbedingt keine erhöhte Kollisionsgefahr für Fledermäuse gegeben.

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

Säugetiere ohne Fledermäuse

Ein Vorkommen der Haselmaus in der isoliert stehenden Hecke im Geltungsbereich wird nicht erwartet. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Für weitere europarechtlich geschützte Säugetiere bietet der Vorhabensbereich keine relevanten Habitate.

Kriechtiere

Aufgrund der örtlichen Situation (nordexponierte Hanglage) ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht zu erwarten. Mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird daher nicht gerechnet.

Lurche

Laichgewässer oder zur Überwinterung geeignete Wälder werden nicht berührt. Daher 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. Der Große Wiesenknopf als essentielle Nahrungspflanze für Hellen- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling tritt schwerpunktmäßig im wechselfeuchten Unterhang auf (also außerhalb des Eingriffsbereiches). 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

Für allgemein gebüschbrütende Vogelarten stellte die Hecke am Südrand der Parzelle einen potenziellen Lebensraum dar. Ob diese auch Höhlenbäume für höhlenbrütende Vogelarten beinhaltete konnte nicht mehr festgestellt werden, da die Gehölzreihe bereits vor der Ortseinsicht entfernt wurde. Vorkommen störempfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung durch Erholungssuchende sowie durch den angrenzenden Parkplatzbetrieb (Waldkindergarten) ausgeschlossen werden. Gehölzverluste begrenzen sich auf die Entfernung der südlichen Hecke. Im Norden wurden zwei Sträucher temporär auf den Stock gesetzt. Ein Erhalt ist jedoch in Anbetracht der baulichen Situation möglich. 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. Eine Tötung kann ausgeschlossen werden, da die Gehölzentfernung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt wurde. Es werden als zusätzliche Brutmöglichkeiten 5 Vogelnistkästen im Bereich Geyersberg angebracht.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
G214-GE6510	12	1.144	0,3	4.118
G213	8	54	0,3	130
B312	8	416	0,3	998
Kompensationsbedarf gesamt				5.246

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 262 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **4.984 Wertpunkten**.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Grünland) 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
- Kompensation von potenziell verloren gegangenen Brutplätzen für Vögel durch Anbringen von 5 Nistkästen im Bereich Geyersberg
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September) (bereits durchgeführt im Winter 2022)
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel.

Schutzgut Boden und Wasser

- wasserdurchlässige Bauweise bei PKW-Stellplätzen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Begrünung von Stützmauern
- 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 **4.984 WP**. Zugleich müssen Eingriffe in gesetzlich geschütztes Extensivgrünland auf einer Fläche von 1.144m² flächengleich ausgeglichen werden.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadt eigenen Flurstück 326 Gemarkung Kreuzberg. Hier ist auf einer Teilfläche eine Grünlandextensivierung vorgesehen.

Es handelt sich bei der Fläche um eine von Hecken abgegrenzte Wiesenfläche des Typ G211 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (s. beigefügter Plan externe Ausgleichsfläche).

Auf einer Fläche von 1.145m² ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Entwicklung Extensivwiese:

Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung (Mähgut oder Heudrusch von Wiesen des Typs G214-GE6510 gemäß BayKompV, Wiesen aus der Umgebung; passende Spenderflächen sind mit der UNB abzustimmen); Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland	G211	6	G214-GE6510	12	1.145	6	6.870
gesamt					1.145		6.870

Erläuterung Codes:

G211 = Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
G214-GE6510 = Artenreiches Extensivgrünland

Der Ausgleichsbedarf von 4.984 Wertpunkten wird damit vollständig erbracht. Zudem wird der Eingriff in gesetzlich geschütztes artenreiches Extensivgrünland auf 1.144m² flächengleich ausgeglichen.

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

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde durch die Stadt Freyung durchgeführt. Die zunächst angedachte Erweiterung der bestehenden Kindergärten St. Josef und/oder St. Anna im Stadtbereich von Freyung war mangels Grundstücksverfügbarkeit bzw. aufgrund der vorhandenen und z.T. beengten Grundstückssituation nicht möglich.

Ebenso ist die Errichtung der Wiesenkrippe in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Einrichtungen des Waldkindergartens weiter westlich vom geplanten Geltungsbereich nicht möglich (Eingriff in den Baumbestand, Landschaftsschutzgebiet, etc.).

Die Wiesenkrippe soll möglichst nah an den bestehenden Waldkindergarten angegliedert werden. Die Regelkinder des Waldkindergarten sollen z.B. bei auftretendem Unwetter die Räumlichkeiten der neuen Wiesenkrippe zum Schutz aufsuchen können, weswegen die Realisierung der Krippe an dem angedachten Standort die einzige Alternative darstellt.

Eine Errichtung der Wiesenkrippe weiter südwestlich außerhalb der Biotopkartierung ist ferner nicht möglich, da sich in diesem Bereich der Ausstieg des Skilifts Solla befindet. Eine Realisierung an diesem Standort hätte zur Folge, dass der Skilift nicht mehr betrieben werden kann.

Andere Standorte im Gemeindegebiet von Freyung sind aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten nicht realisierbar.

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 wurde im Januar 2023 eine Bestandserhebung durchgeführt. Weiterhin bildete die amtliche Biotopkartierung (noch unveröffentlicht) eine wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung der Wiesentypen. Die Einstufung der Wiesen im nicht als Biotop erfassten Bereich wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchgeführt.

Für die berührten Gehölzbestände konnte eine Quartiersbaumerfassung nicht mehr durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht waren die Gehölze bereits entfernt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind über jährlich einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Entwicklungsziele im Bereich der Ausgleichsfläche.

8 Eingriffe in gesetzlich geschütztes artenreiches Intensivgrünland (Art. 23 BayNatSchG)

Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, ergibt sich eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Extensivgrünlandes (1.144 m²). Durch die Gebäudeerrichtung muss man von einer Zerstörung dieser gesetzlich geschützten Fläche (Art. 23 BayNatSchG) ausgehen.

Der Verlust wird im Bereich der Ausgleichsfläche flächengleich durch Herstellung eines gleichwertigen Biotoptyps kompensiert. Es wird auf 1.145 m² eine magere, artenreiche Extensivwiese (G214-GE6510) entwickelt.

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

Gesamtbewertung

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

9 Befreiung / Ausnahme Landschaftsschutzgebiet

Eine Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich. Die Überlagerung der Bauleitplanung mit dem Landschaftsschutzgebiet beträgt rund 380m² und ist nur randlich gelegen. Es liegt kein Widerspruch zur LSG-Verordnung vor.

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

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

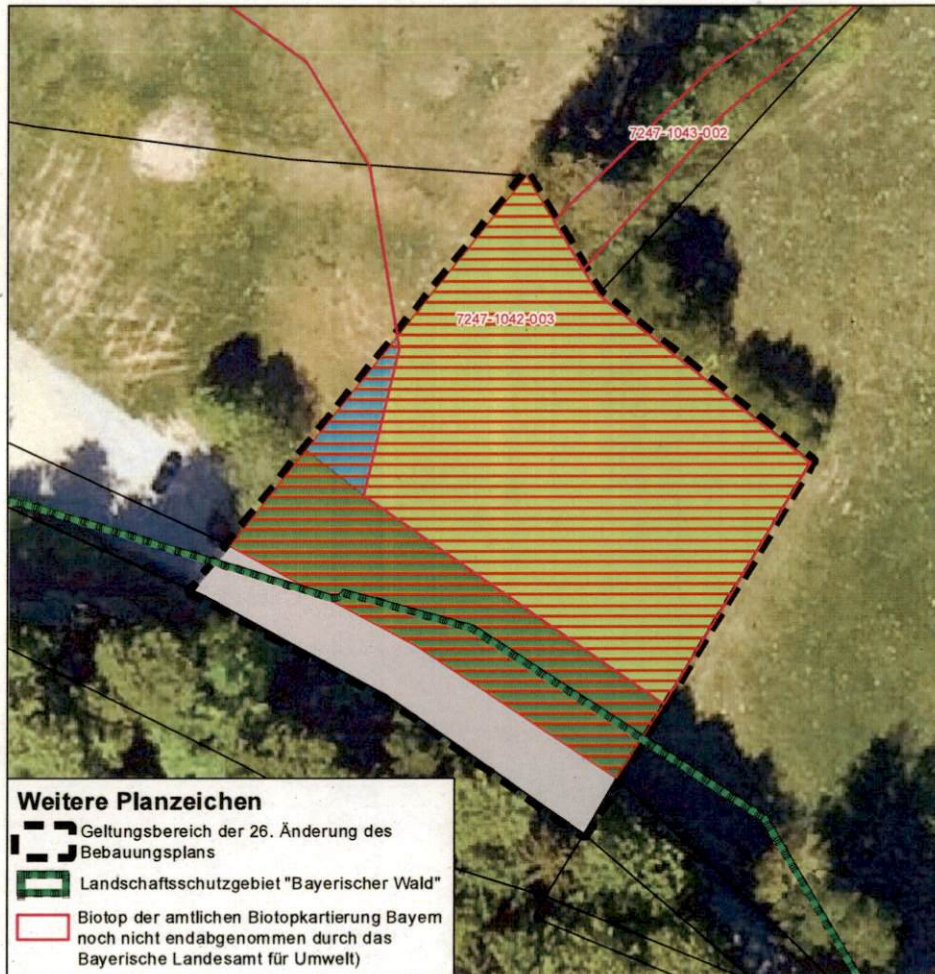
Mit der 26. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung einer Schutzhütte für einen Waldkindergarten geschaffen. Die Planung sieht eine Errichtung einer Schutzhütte mit eingezäunten Außenanlagen einschließlich Parkflächen vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 4.984 Wertpunkte und wird extern auf Flurstück 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der vegetationsentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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



Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich der 26. Änderung des Bebauungsplans
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern noch nicht endabgenommen durch das Bayerische Landesamt für Umwelt)

Planzeichen Bestand

- Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B312, 9 Wertpunkte)
- Artenarmes Extensivgrünland (G213, 8 Wertpunkte)
Vermuteter Bestand; eindeutige Einstufung aufgrund des Erfassungszeitpunktes nicht möglich
- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GE6510, 12 Wertpunkte)
gesetzlich geschützt gemäß Art. 23 BayNatSchG
- Befestigte Straße (V 12, 1 Wertpunkt)

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Projekt:
26. Änderung des Bebauungsplans
"Solla-Hermannsau-Geyersberg"

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
11.01.2023

Projektnummer:
5232

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5232_bestand1

1:500



Planung:

**Team
Umwelt
Landschaft**

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bestand



Planzeichen Bestand

- Einzelgehölze
- Mesophile Hecke (B112-WH00BK, 10 Wertpunkte)
- Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B212, 10 Wertpunkte)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)

Planung



Freihalten einer 5m breiten Zufahrt zum übrigen Flurstück

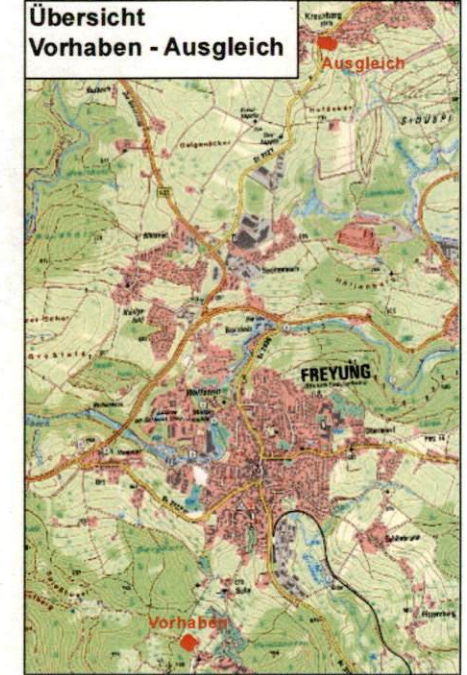
Planzeichen Planung

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.145 m²)
- Erhalt Einzelgehölze
- Entwicklung Extensivwiese; Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung, Alternativ Einsaat mit Regionssaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Weitere Planzeichen

- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Geplanter Geltungsbereich

**Übersicht
Vorhaben - Ausgleich**



Projekt:
26. Änderung des Bebauungsplans
"Solla-Hermannsau-Geyersberg"

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche

Datum: 17.01.2023
Projektnummer: 5232
Bearbeitung: halser, halser
Plannummer: 5232_ausgleich1

1:2.000



Planung: **Team Umwelt Landschaft**

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

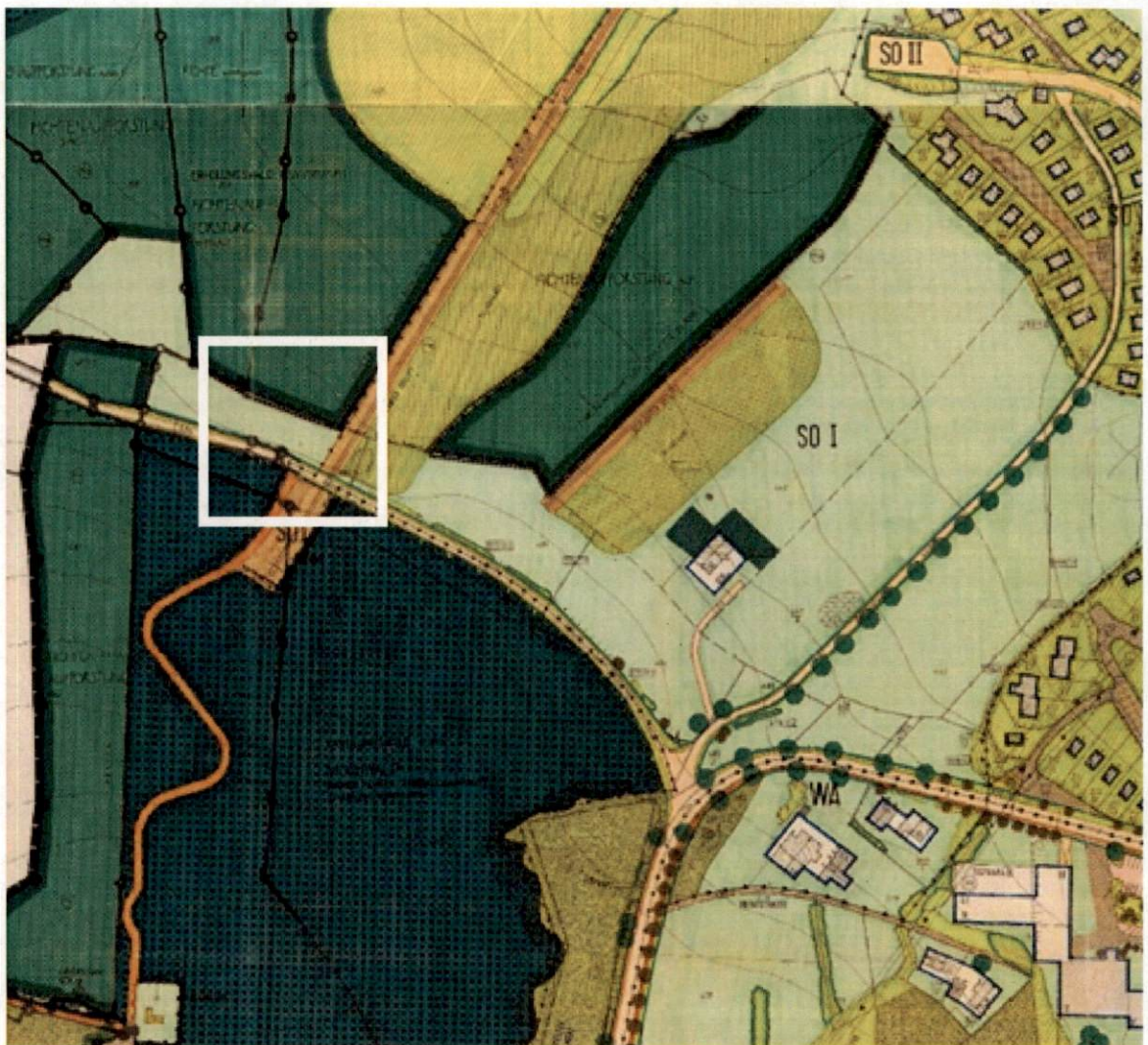
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

E. Anlagen

Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

Planausschnitt o.M.



Biotopkartierung, Kartenausschnitt



Biotopbeschreibung

Bezeichnung Magerrasen und Extensivgrünland westlich von Solla

Datum 21.06.2018

Aktualisierungsdatum

Landkreis Freyung-Grafenau

Naturraum keine Angabe

Beschreibung Angrenzend an Bebauung (Teilflächen 1 und 2) bzw. im Bereich einer Skipiste (Teilfläche 3) wurden Extensivgrünlandbiotope und Magerrasen erfasst.

Teilfläche 1

An einem steilen Osthang ist angrenzend an Bebauung ein ausgesprochen blüten- und krautreicher Magerrasen ausgebildet. Punktuell sind Gehölze vorhanden. Obergräser fehlen, Mittel- und Untergräser bilden eine lockere Gräsermatrix (Rot-Schwingel, Gewöhnliches Ruchgras, Gewöhnliches Zittergras und vereinzelt Gewöhnliches Pfeifengras sowie Borstgras). Als Kräuter wachsen Zierliches Labkraut, Stängellose Silberdistel, Heide-Nelke, Arzneithymian, Blutwurz und Wald-Ehrenpreis.

In den Randbereichen sind Übergänge zur mageren Rotschwingel-Rotstraußgraswiese ausgebildet.

Obwohl die Fläche aktuell nicht mehr gemäht wird, sind keine Versaumungs- oder Eutrophierungserscheinungen festzustellen.

Teilfläche 2

Oberhalb von Teilfläche 1 liegt zwischen einer Straße und einer Hecke eine schwachwüchsige, aber kraut- und artenarme Rotschwingel-Rotstraußgraswiese mit Gewöhnlichem Ruchgras. Obergräser sind kaum vorhanden (Glatthafer, Wiesen-Fuchsschwanzgras, Wiesen-Knäuelgras). Regelmäßig eingestreut tritt das Gefleckte Johanniskraut auf. Als weitere Krautarten wachsen Große Bibernelle, Spitz-Wegerich und Wiesen-Klee. Am Waldrand wächst die Schwarze Teufelskralle.

Teilfläche 3

Die Skipiste westlich von Solla ist überwiegend als Extensivgrünland ähnlich der Teilfläche 2 entwickelt. Teilweise tritt viel Mittlerer Klee als Versaumungszeiger auf.

Im Südosten ist der Bestand artenreicher mit zusätzlich Blutwurz, Margerite und Wiesen-Glockenblume. Hervorzuheben ist das Vorkommen des gefährdeten Weichhaarigen Pippaus.

Kleinflächig eingelagert sind Nasswiesenflächen mit Sumpf-Kratzdistel, Verschiedenblättriger Kratzdistel, Kuckucks-Lichtnelke, Sumpf-Vergissmeinnicht, Moor-Labkraut und Wald-Simse.

Seegrasfluren und fettgrasdominierte Bereiche sind als sonstige Flächenanteile eingelagert.

Landschaftsschutzgebiet, Kartenausschnitt

