

**SO Musterpark Thiele
Gemeinde Fürstenstein**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Begründung

27.02.2014

Inhaltverzeichnis:

1. Begründung
 - 1.1 Planungsanlass, Ziele
 - 1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches
 - 1.2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
 - 1.2.2 Nutzungen
 - 1.3 Vorgaben, Rahmenbedingungen
 - 1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - 1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 - 1.4 Bauliche Nutzung
 - 1.5 Baugrenzen
 - 1.6 Bauliche Gestaltung
 - 1.7 Erschließung
 - 1.8 Ver- und Entsorgung
 - 1.9 Kosten und Finanzierung
2. Grünordnung
 - 2.1 Landschaftsraum und Nutzungskonzept
 - 2.2 Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - 2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909450
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

27.02.2014

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass, Ziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches auf Flur-Nr. 3406/4 soll ein Ausstellungspark für Granitprodukte der Firma Thiele entstehen. Das Gelände im unmittelbaren Anschluss an das Firmengelände Bayer. Wald Granitwerke K.A. Thiele GmbH & Co ist in Privatbesitz und soll der Firma zu Ausstellungszwecken zur Verfügung gestellt werden. Um diese Ausstellungsflächen auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete Entwicklung in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes festzusetzen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein in der Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung des SO „Musterpark Thiele“ beschlossen. Folgende Ausstellungsflächen sind geplant und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Steg
- Aussichtsplattform
- Treppe zur Aussichtsplattform
- gepflasterter Sitzbereich mit Feuerstelle
- Ruheplatz mit Findlingen
- einzelne Granitmonolithe
- Ausstellungsfläche für Splitt und Bruchsteine
- Gartenwege mit Splittbelag
- Zelt und Pavillion
- Pflanzfläche mit Ziergehölzen

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

1.2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Gemeinde Fürstenstein liegt in der Region Donau-Wald und befindet sich ca. 30 Kilometer nordwestlich von Passau und 14 Kilometer von der Bundesautobahn 3 entfernt.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Fürstenstein, am alten Bahnhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha mit Teilflächen der Flur-Nr. 3406/4, 3406/3, 3406 und 3418/2.

1.2.2 Nutzungen

Das Gelände im Umgriff des Bebauungsplanes ist ein ehemaliger Steinbruch der durch die Anlage von vier Teichflächen, naturnahen Wiesenflächen und die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen naturnah entwickelt wurde. Es befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit nur privat genutzt und extensiv gepflegt.

1.3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Fürstenstein liegt im Gebiet des Regionalplans Donau Wald (Region 12). Im Regionalplan wird die Gemeinde Fürstenstein als Kleinzentrum dargestellt mit einer überörtlichen Funktion im Bereich der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen (Granit)

1.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 3 und der Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 2 geändert. Die Pläne weisen derzeit Teichflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Gelände aus. Im Landschaftsplan ist außerdem die amtliche Biotopkartierung eingetragen, die einen Teilbereich des Geländes als feuchte, nasse Hochstaudenflur, Initialvegetation, Ruderalflur und Initialgebüsch benennt.

1.4 Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Sondergebietes als Ausstellungspark für Graniterzeugnisse. Es soll durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Eine bauliche Nutzung ist demzufolge nur in einem untergeordneten Rahmen in einer Größenordnung von 30,00 – max. 60,00 m² an zwei Stellen vorgesehen.

1.5 Baugrenzen

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzungen sind innerhalb der Baugrenzen ca. 90 m² bebaubare Flächen ausgewiesen.

1.6 Bauliche Gestaltung

Zur Festlegung der baulichen Gestaltung werden Baugrenzen festgesetzt und Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie Angaben zur Bauhöhe gemacht.

1.7 Erschließung

Das Gebiet ist über eine Privatstraße auf dem Firmengelände der Firma Thiele GmbH und im Anschluss über eine Fläche mit eingetragenem Geh- und Fahrrecht auf Flurstück-Nr. 3418/2 an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ angebunden.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind durch bestehende Anlagen und Leitungen gesichert. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens „GE Am Bahnhof“ geregelt.

1.9 Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde Fürstenstein entstehen durch den Bau von Erschließungsstraßen, Fußwegen, öffentlichen Geh- und Ausgleichsflächen, sowie der Planung keine Kosten.

2. Grünordnung

2.1 Landschaftsraum und Nutzungskonzept

Die Landschaft im Untersuchungsraum stellt sich als vielfältiger, kleinstrukturierter und artenreicher Verbund verschiedener Lebensräume dar. Felswände, Wasserflächen, Verlandungszonen, extensive Wiesen, Gebüsche, Baumgruppen und Einzelbäume bieten eine hohe Lebensraumvielfalt. Ein Ausstellungskonzept kann in diesem Bereich nur kleinteilig, kleinflächig und auf die landschaftlich am wenigsten sensiblen Bereiche fokussiert sein.

Infolgedessen umfasst die Ausstellungsfläche hauptsächlich die zentrale Wiesenfläche und einen Teilbereich des nördlichen Weihers, der in Bezug auf Flächengröße und Artenreichtum weniger empfindlich ist als der westliche und der östliche Teich. Die steilen Abbruchwände und die naturnahen Weiher bleiben von Ausstellungsflächen völlig unberührt. Um die derzeitige Vielfalt der Gewässer von verlandeten Teichen über teilverlandete Teiche bis hin zu offenen Wasserflächen zu erhalten, wird die derzeit bestehende Verbindung des zentralen Weihers mit dem westlichen Weiher über eine Rohrleitung und eine Pumpe für eine künftige Nutzung festgesetzt. Zusätzlich wird eine offene Verbindung als Bachlauf zwischen dem westlichen und nördlichen Weiher festgesetzt, um einen Wasserkreislauf herzustellen, der dazu beiträgt, einer vollständigen Verlandung des westlichen Teiches entgegenzuwirken. Eine Erhöhung der Flächen im Anschluss an den südöstlichen Uferbereich am westlichen Teich ist in diesem Zusammenhang zulässig.

2.2 Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wurden im Umweltbericht geprüft (Anlage 1). Festgestellte negative Auswirkungen können teilweise über Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen verringert oder kompensiert werden. Nicht kompensierbare Auswirkungen werden über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geländes ausgeglichen. (siehe dazu 2.3). Begleitend zum Verfahren wurde auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, bei der in Absprache mit dem Vorhabensträger und der Naturschutzbehörde die Prüfung der möglichen Betroffenheit auf die Arten der Gelbbauchunke, Uhu und die Artengruppe der Fledermäuse beschränkt wurde. Die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet ist außerordentlich gering. Er liegt mit einer GRZ von $\leq 0,15$ weit unter 0,35. Der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen im SO resultiert weniger aus der geplanten Versiegelung sondern ergibt sich in erster Linie durch die Nutzungsänderung mit den punktuellen Störungen des Lebensraumes „Wiese“.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern erbracht auf Flurstück Nr. 2960, einer Fläche, die Bestandteil der regionalen Rankenfläche bei Nammering ist. In Anlehnung an die Zielvorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms wird eine Offenhaltung der von Verbuschung bedrohten Ausgleichsfläche bei Wiedereinführung einer extensiven Pflege bzw. Nutzung festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche in einer Größe von 800,00 m² auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2960, das sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindet, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

**SO Musterpark Thiele
Gemeinde Fürstenstein**

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

Anlage 1

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

27.02.2014

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung
2. Beschreibung des Planvorhabens
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen mit Bedeutung für das Untersuchungsgebiet
 - 3.1 Regionalplan Donauwald (Region 12)
 - 3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 3.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern
4. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter
 - 4.1 Naturräumliche Gliederung
 - 4.2 Schutzgüter
 - 4.2.1 Geologie und Boden
 - 4.2.2 Wasser
 - 4.2.3 Klima/Luft
 - 4.2.4 Tiere und Pflanzen, Lebensräume
 - 4.2.5 Landschaft, Landschaftsbild
 - 4.2.6 Mensch
 - 4.2.7 Kultur- und Sachgüter
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen
 - 5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen
 - 5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
 - 5.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
 - 5.4 Ausgleichsflächen und –maßnahmen
6. Zusammenfassung

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

27.02.2014

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO Musterpark Thiele beschlossen. Der Musterpark soll im Ortsbereich Fürstenstein auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches auf Flur-Nr. 3406/4 entstehen.

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Das Flurstück Nr. 3406/4 des ehemaligen Steinbruches liegt im südlichen Ortsbereich, am alten Bahnhof der Gemeinde Fürstenstein.

Die Landschaft im Untersuchungsraum stellt sich als vielfältiger, kleinstrukturierter und artenreicher Verbund verschiedener Lebensräume dar. Das künftige Ausstellungsgelände wird von steilen Abbruchwänden gesäumt. Auf dem Gelände befinden sich derzeit vier naturnahe Weiher, wovon einer bereits vollständig verlandet ist. Dazwischen wurden durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr naturnahe Wiesen entwickelt. Vereinzelt wurden Bäume und Baumgruppen gepflanzt und sind auch Gehölzflächen durch natürlichen Anflug entstanden. Durch die Wiesenflächen führen Wirtschafts- und Pflegewege.

Das Konzept für den Musterpark sieht vor, die Wege mit Granitsplitt zu befestigen und als Ausstellungsflächen für verschiedene Splitte zu nutzen. Außerdem soll die zentrale Wiese zwischen den Teichen als Ausstellungsfläche dienen und vereinzelt Einbauten wie einen Sitzbereich mit Feuerstelle, einen Ruheplatz mit Findlingen, einzelne Granitmonolithe, Ausstellungsfläche mit Splitt, Bruchsteine und eine Azaleenbepflanzung aufnehmen.

Darüber hinaus bleibt die Wiese als naturnahe Wiese mit einer Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr erhalten. Die steilen Abbruchwände und die Wasserflächen bleiben grundsätzlich unberührt und sind nicht in das Ausstellungskonzept einbezogen. Lediglich im nördlichen Teich, der in Bezug auf Flächengröße und Artenreichtum am wenigsten empfindlich ist, wird eine Ausstellungspagode vorgesehen, die über Trittsteine erreichbar ist, sodass hier keine Teilung der Wasserfläche erfolgt. Im östlichen Randbereich unmittelbar nach dem Eingang wird eine Baugrenze festgesetzt und im Zusammenhang damit eine Wegeverbindung mit Aussichtsterrare entlang der Felswand hergestellt, um den Rundweg entlang des mittleren Teiches zu schließen.

Unabhängig vom Ausstellungskonzept werden auch Maßnahmen zum Erhalt der Gewässervielfalt getroffen. Um den Wasserstand des westlichen Weihers konstant zu halten und damit langfristig eine vollständige Verlandung zu verhindern, wird der westliche Teich mit dem Nördlichen über einen offenen Bachlauf verbunden. Damit bleibt die Vielfalt der Wasserflächen von offenen Teichflächen über teilverlandete Wasserflächen bis hin zu vollständigen Verlandungszonen erhalten. Die beiden Teiche sind bislang bereits mit einer Rohrleitung und einer Pumpe im mittleren Bereich vernetzt. Über den Bachlauf wird das vorhandene System zu einem Wasserkreislauf geschlossen, sodass hier auch ein offener Austausch zwischen den Teichen erfolgt. Im Zusammenhang damit wird die Fläche am Süd- und Südostrand des westlichen Weihers etwas angehoben.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen mit Bedeutung für das Untersuchungsgebiet

3.1 Regionalplan Donauwald (Region 12)

Die Gemeinde Fürstenstein liegt in Ostbayern, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern ca. 20 km nordwestlich von Passau. Der Landkreis zählt zur Region 12 (Donau-Wald). Der gesamte Landkreis gehört zu den strukturschwächsten Räumen in ganz Bayern und ist Teil des „Ostbayerischen Fördergebietes“ zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur. (Landschaftsplan Fürstenstein, Stand März 2004)

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die Wiesenflächen auf denen das Ausstellungsgelände geplant ist, derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Bislang waren die kartierten Biotop des Untersuchungsgebietes im Landschaftsplan nicht dargestellt, was aber im Zuge der derzeitigen Überarbeitung und Aktualisierung nachgetragen wurde. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren mit Deckblatt Nr. 3 und Deckblatt Nr. 2 geändert.

3.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern

Teile des ehemaligen Steinbruchgeländes wurden 1985 als Biotop Nr. 7246-0072 in der Biotopkartierung Bayern Flachland erfasst. Der Biotopkomplex setzt sich zusammen aus feuchten und nassen Hochstaudenfluren, trockener Initialvegetation, Ruderalflur und größtenteils initialen Gebüsch- und Gehölzflächen (siehe Anhang: FIS Natur Flachlandbiotopkartierung Bayern) Das geplante Ausstellungsgelände liegt schwerpunktmäßig außerhalb der Biotopfläche.

4. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.1 Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Fürstenstein liegt im Naturraum Bayerischer Wald, in den Untereinheiten Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Gemäß ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) des Landkreises Bayern lassen sich diese Naturräume wiederum in so genannte ökologisch funktionale Teilräume untergliedern. Im Gemeindebereich Fürstenstein werden zwei naturräumliche Einheiten unterschieden, das Dreiburgenland und das Ilz-Erlau-Hochland. Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Dreiburgenlandes unmittelbar an der Grenze zum Ilz-Erlau-Hochland.

4.2 Schutzgüter

4.2.1 Geologie und Boden

Bestand

Die Gemeinde Fürstenstein gehört zum vorderen Bayerischen Wald. Der geologische Untergrund wird hier von Granit und Gneis gebildet. Es ist charakteristisch für die anstehenden Gesteine, dass sie weder Kalziumcarbonat noch Dolomit enthalten. Infolgedessen sind die daraus entstandenen Böden sauer bis stark sauer.

Wechselwirkungen

Im Planungsgebiet sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse noch intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt. Der Boden birgt dort gute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Umweltauswirkungen

Das geplante Sondergebiet im Untersuchungsraum lässt baubedingt kurzfristig negative Umweltauswirkungen erwarten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern und zu sichern und soweit möglich nach der Maßnahme wieder auf dem Gelände anzudecken.

Die Ausstellungseinbauten umfassen inkl. der Wegeflächen max. 10 % des gesamten Geländes. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen durch Befestigung und Veränderung der Oberflächenstruktur stellen im Hinblick auf das natürliche Bodengefüge grundsätzlich eine Verschlechterung des Ist-Zustandes dar. Da jedoch keine großflächige Komplettversiegelung stattfindet, wird die offene Bodenfläche in ihrer Funktion als Filter- und Puffermedium nicht beeinträchtigt. Mit dem Betrieb des Ausstellungsparks ist kein großer Publikumsverkehr zu erwarten und infolgedessen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

4.2.2 Wasser

Bestand

Im Untersuchungsraum befinden sich vier Teiche, wovon sich der nördliche und der mittlere als offene Wasserflächen, der westliche als Weiher mit mehreren Verlandungszonen und der östliche Teich als vollständig verlandet darstellen. Der mittlere Teich ist mit dem nördlichen Teich über eine Brücke unter dem Weg verbunden. Der Westliche ist durch eine Verrohrung und eine Pumpe ebenfalls an den mittleren Weiher angeschlossen. Mittels der Pumpe wird in den westlichen Weiher Wasser nachgespeist, falls der Wasserspiegel in den heißen Sommermonaten zu weit absinkt.

Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein- und austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und -struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein. Außerdem bieten Stillgewässer verschiedener Entwicklungsstadien vielfältigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.

Umweltauswirkungen

Mit der Anlage der Ausstellungsflächen ist kein unmittelbarer Eingriff in das Gewässersystem verbunden. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr einer Störung verschiedener Tierarten durch die Baumaschinen. Auch die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, da die zu erstellenden Anlagen keine großflächige Bodenversiegelung erfordern und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten bleibt. Die Maßnahmen zeigen keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes. Anfallendes Oberflächenwasser wird weiterhin oberflächlich auf dem Grundstück versickert.

Der geplante Bachlauf zwischen dem westlichen und nördlichen Weiher trägt dazu bei, die bereits vorhandene Verbindung zwischen den Teichflächen zu einem Wasserkreislauf zu schließen und damit den Wasserspiegel im westlichen Teich konstant zu halten, um den Teich vor der vollständigen Verlandung zu schützen. Damit kann die Vielfalt der Lebensräume im Gebiet erhalten werden.

4.2.3 Klima/Luft

Bestand

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind durch die Mittelgebirgslage geprägt. Der wärmste Monat ist der Juli, der Kälteste ist der Januar. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt 997 mm, wobei die meisten Niederschläge im Juli fallen und die geringsten im März. Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

Wechselwirkungen

Die kleinklimatischen Bedingungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit Flora und Fauna, da die Artenzusammensetzung neben dem biotischen Lebensraum auch von den kleinklimatischen Verhältnissen bestimmt wird. Außerdem beeinflussen verschiedene antropogene Nutzungen wie Hausbrand, Verkehr und Versiegelung durch Schadstoffbildung und Erwärmung das Kleinklima.

Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Sondergebiet sind keine klimatische Beeinträchtigungen verbunden. Das Besucheraufkommen wird sich gegenüber den momentan schon ankommenden Besuchern der Firma Thiele kaum erhöhen, sodass keine zusätzliche Schadstoffkonzentration von CO₂, NO₂, Ozon oder Feinstaub zu erwarten ist.

4.2.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Flora:

Das kleinflächige Mosaik unterschiedlicher Lebensräume birgt eine reichhaltige Flora, deren vielfältige Artenzusammensetzung aus dem Bestandsplan Vegetation der Anlage 2 und aus der Biotopkartierung im Anhang entnommen werden kann. Zusammengefasst besteht die Flora aus Gebüsch und Waldflächen mit den Hauptbaumarten Erle, Birke, Pappel, Hainbuche, Eiche, Weide, Linde, Lärche und Fichte. Im Unterwuchs und an den Felswänden finden sich hauptsächlich Farne und Moose. In den offenen Wasserflächen sind Seerose und Tausendblatt angesiedelt, die Uferbereiche und Verlandungszonen von Binsen, Rohrkolben, Schilf, Iris, Blutweiderich und verschiedenen Gräsern gekennzeichnet. Die Verlandungszone im Osten ist bereits flächendeckend mit Erlen- und Weidenjungwuchs bestockt. In der Biotopkartierung Bayern wurde die Pechnelke erfasst, die in der Roten Liste Bayern als gefährdet eingestuft ist.

potentielle natürliche Vegetation

Das Gemeindegebiet Fürstenstein liegt im Verbreitungsgebiet des Hainsimsen-Buchen-Waldes (Luzulo-Fagetum). Das Untersuchungsgebiet auf einem grundwassernahen Standort geprägt von mehreren Wasserflächen ist ein typischer Standort des Schwarzerlen-Auwaldes.

Fauna:

In der Flachlandbiotopkartierung 1985 wurde im Untersuchungsraum die Gebirgsstelze, der Uhu, die Gelbbauchunke und verschiedene Arten von Wespen erfasst. Es wurde darauf hingewiesen, dass die artenreichen, kleinen Gewässer eine hohe Artenvielfalt an Insekten, Amphibien und Reptilien erwarten lassen. In der FIS-Natur-Artenschutzkartierung Bayern wurden 1992 drei verschiedene Fledermausarten festgestellt. Die Gelbbauchunke zählt zu den sehr gefährdeten Arten gemäß Rote Liste Bayern, der Uhu zu den gefährdeten Arten. Begleitend zum Verfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, bei der in Absprache mit dem Vorhabensträger und der Naturschutzbehörde die Prüfung der möglichen Betroffenheit auf die Arten Gelbbauchunke, Uhu und die Artengruppe Fledermäuse beschränkt wurde.

Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt erfüllt für die Fauna vielfältige Funktionen. Sie bietet Schutz, Lebensraum, Nahrungsgrundlage und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Die Vegetation ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen prägen das Landschaftsbild. Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung.

Umweltauswirkungen

Die schützenswerten Arten leben in Verbindung mit den Wasserflächen (Gelbbauchunke) und Felswänden (Uhu, Fledermaus), die von den Ausstellungsflächen nicht tangiert werden. Die Ausstellungsfläche auf der zentralen Wiese ist nicht als schützenswertes Biotop kartiert. Das gutachterliche Fazit der saP zeigt, dass sich vom geplanten Vorhaben aufgrund Lage und Art des Vorhabens und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatsausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben können. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen allerdings soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen.

Ein hohes Besucheraufkommen ist nicht zu erwarten, da sich im Regelfall lediglich Einzelpersonen, die sich für Granitprodukte der Firma Thiele interessieren, auf dem Gelände informieren sollen und keine regelmäßigen Führungen von großen Besuchergruppen geplant sind. Aus diesem Kenntnisstand und im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsvermeidenden Maßnahmen sind nur zu den Öffnungszeiten tagsüber geringfügige Umweltauswirkungen durch vereinzelte, zeitlich begrenzte Beunruhigungen zu erwarten. Außerhalb der Öffnungszeiten und insbesondere Nachts sind keine Störungen zu erwarten.

4.2.5 Landschaft /Landschaftsbild

Bestand

Aus dem Zusammenspiel der Wiesen, Felswände, naturnahen Gehölzgruppen und Waldflächen ist ein vielfältiges, reizvolles, natürliches Landschaftsbild entstanden.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden.

Umweltauswirkungen

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch die Geländebearbeitung und Baumaschinen. Durch die geplante Nutzung als Ausstellungspark mit den geplanten Ausstellungsflächen, die punktuell in die bestehende Kulisse eingestreut werden, ergibt sich eine Veränderung des natürlichen Landschaftscharakters in Richtung einer gestalteten Parklandschaft, was aber nicht zu einer Beeinträchtigung führt, sondern im Kontrast von naturnaher Landschaft und gestalteten Partien einen besonderen Reiz hat.

4.2.6 Mensch

Bestand

An den Untersuchungsraum schließt unmittelbar das Firmengelände des Betreibers an.

Umweltauswirkungen

Für den Menschen entstehen durch die vorliegenden Planungen keine negativen Umweltauswirkungen.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand

nicht vorhanden

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden und Flora zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten auch für die Tierwelt auf, sind allerdings nur kurzfristig zu sehen und damit unerheblich. Die baubedingten Auswirkungen können abgeschwächt werden, indem Bauarbeiten zu Zeiten durchgeführt werden, wo empfindliche Tierarten am wenigsten gestört werden. Anlagebedingt entstehen insbesondere für die geschützten Tierarten keine Auswirkungen, wenn die festgesetzten eingriffsvermeidenden Maßnahmen eingehalten werden.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen zählen die Veränderung der Bodenoberfläche und die Versiegelung. Durch die Anlage von Wegen und Plätzen sowie durch die Aufschüttung im Teich für die Pagode geht offene Bodenfläche und lebendige Vegetationsstruktur verloren.

5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Festsetzung zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens
- Festsetzung einer GRZ $\leq 0,15$, flächenmäßige Beschränkung des Ausstellungsgeländes
- Beschränkung der Ausstellungsflächen auf die unempfindlichen Bereiche des ehemaligen Steinbruchs
- Festsetzung extensiv gepflegter Wiesenflächen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Gehölzen zu erhalten
- Festsetzung von Wasserflächen und Verlandungszonen zu erhalten
- Festsetzung von Pflegemaßnahmen für die naturnahen Flächen

5.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- In die westlichen und nördlichen Felswände dürfen keine Eingriffe erfolgen.
- Dauerbeleuchtung, insbesondere ein Anstrahlen der nördlichen und westlichen Felswände ist unzulässig
- Die Fischdurchgängigkeit der geplanten Gewässerverbindung vom Hauptgewässer zum westlichen Weiher ist durch geeignete Maßnahmen einzuschränken (Höhensprung oder engmaschiges Gitter)

- In der Zeit von 1. Januar bis 31. März dürfen im Steinbruch weder Baumaßnahmen noch Veranstaltungen oder Besichtigungen stattfinden. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn durch qualifizierte Erhebungen nachgewiesen wird, dass zum gegebenen Zeitpunkt keine Nutzung der Felswände durch Uhu oder Wanderfalke erfolgt. Hierzu ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

5.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet ist gering. Er liegt mit einer GRZ von $\leq 0,15$ weit unter $0,35$.

Diese geringe Versiegelung und die im Grünordnungsplan festgesetzten Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Anwendung eines Kompensationsfaktors von $0,1$ für die Flächen der Kategorie II und $1,0$ für die Flächen der Kategorie III zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Gemäß Berechnung in Anlage 2 werden $800,00 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung benötigt. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern erbracht auf Flurstück Nr. 2960, einer Fläche, die Bestandteil der regionalen Rankenfläche bei Nammering ist. In Anlehnung an die Zielvorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms wird eine Offenhaltung der von Verbuschung bedrohten Ausgleichsfläche bei Wiedereinführung einer extensiven Pflege bzw. Nutzung festgesetzt. Für das Flurstück Nr. 2960, das sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindet, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

6. Zusammenfassung

Auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs der Firma Thiele auf dem Grundstück Flur-Nr. 3406/4 soll im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein SO Musterpark Thiele ausgewiesen werden, wo in kleinem Umfang firmeneigene Produkte ausgestellt werden sollen. Die Prüfung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichtes zeigt negative Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Boden und Flora. Anlagebedingte Auswirkungen auf geschützte Tierarten können durch entsprechende, im Bebauungsplan festgesetzte eingriffsvermeidende Maßnahmen minimiert werden, sodass für dieses Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass der Erhaltungszustand lokaler Populationen sich nicht verschlechtert.

Die Auswirkungen auf Boden und Flora können über die Vermeidungs- Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen teilweise kompensiert werden. Nicht kompensierbare Auswirkungen werden über Ausgleichsmaßnahmen, die auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geländes durchzuführen sind, ausgeglichen. Gemäß Eingriffs- Ausgleichsermittlung in Anlage 2 sind hierfür $800,00 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 2960 bereitzustellen. Für die Ausgleichsfläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.