

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „MCDONALDS“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 16.03.2026

STADT FREYUNG:

vertreten durch:

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich
Rathausplatz 1
94078 Freyung



PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH

ANJA SCHIRFERNEDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
C)	Geplante bauliche Nutzung	5
D)	Flächenverteilung	5
E)	Erschließung	6
F)	Gestalterische Ziele der Grünordnung	7
G)	Umweltbericht	8
H)	Anhang	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)	3
---	----------

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume	15
Tab. 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume.....	16
Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Sondergebietsausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freyung ist das Planungsgebiet als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 46. Änderung entsprechend angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der Entwicklungsachse von Passau über Freyung in Richtung Grafenau.

Nach der Regionalplanung gehört die Stadt Freyung zur Region 12 (Donau-Wald) und ist dort als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung besonders gefördert werden soll. Zudem gilt sie als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort.

Schwerpunkte der Gewerbe- und Siedlungsentwicklung sollen sich auf die Entwicklungsachsen bzw. deren Zubringer konzentrieren.

Im Mittelzentrum Freyung sollen die Handels- und Dienstleistungsbereiche gestärkt, das Arbeitsplatzangebot im produzierenden Gewerbe ausgeweitet sowie städtebauliche und funktionale Mängel beseitigt werden.

LEP 4.1.1 (Ziel): Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Umbau- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

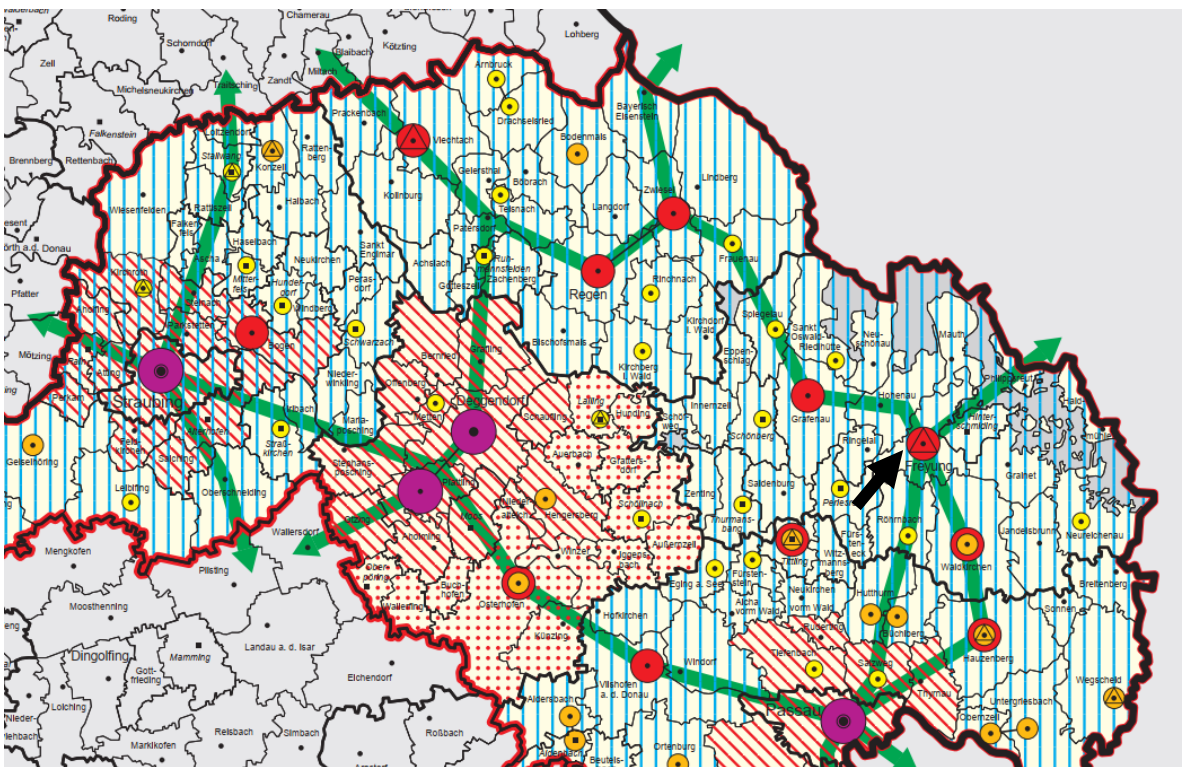


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Die Stadt Freyung liegt im Bayerischen Wald, im Regierungsbezirk Niederbayern und ist die Kreisstadt des Landkreises Freyung-Grafenau. Der Gemeindeteil Ort liegt im Westen der Stadt Freyung. Im Norden außerhalb des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße B 12 Passau - Freyung, im Süden verläuft die Ortsverbindungsstraße von Falkenbach nach Ort.

Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt von Osten über die bestehende südliche Zufahrt zur Ortsverbindungsstraße Falkenbach-Ort.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden McDonald's-Filiale sowie der Nähe zur B 12 Passau - Freyung bietet sich die Erweiterung um einen temporären Restaurant-Parkplatzes an. Der Nutzungszeitraum soll 4 Jahre betragen. Im Anschluss an die Bauphase soll der Parkplatz rückgebaut werden. Auf Grund eines prognostizierten zunehmenden Verkehrsaufkommens während des Ausbaus der Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12, erscheint es sinnvoll und nachvollziehbar, den Restaurant-Parkplatz zu erweitern.

2. Größe:

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,19 ha und umfasst folgende Flurstücke.

Gemarkung Ort:

Fl.Nr. 50 TF

Fl.Nr. 50/1

Fl.Nr. 51 TF

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches:

Bei der als Sondergebiet vorgesehene Fläche handelt es sich derzeit um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Im Westen grenzt der bestehende Parkplatz der McDonald's-Filiale an. Weitere naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 1,4 m an.

C) Geplante bauliche Nutzung

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald's aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes. Die dafür vorgesehene Fläche soll als Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ ausgewiesen werden. Innerhalb dieses Sondergebiets ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Der Restaurant-Parkplatz wird von Osten über die bestehende Zufahrt im Süden an die Ortsverbindungsstraße Falkenbach-Ort angebunden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Grünordnung sichern stimmige Einbindung in die Landschaft.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 1.909 m²,
davon

Sonstiges Sondergebiet "Restaurant-Parkplatz"	734	m ²
Brutto- Baufläche	734	m ²
Planung und Bestand		
- private Grünfläche	120	m ²
- artenarmes Extensivgrünland	544	m ²
- mesophile Hecke mit Saum	189	m ²
- Restaurant-Parkplatz	19	m ²
- Erschließungsstraße	231	m ²
- Straßenbegleitgrün	72	m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.909	m ²

E) Erschließung

Der Standort für das geplante Sondergebiet zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus.

Diese Rahmenbedingungen stellen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes dar. Der Restaurant-Parkplatz wird von Osten über die bestehende Zufahrt im Süden an die Ortsverbindungsstraße Falkenbach-Ort angebunden.

1. Immissionsschutz

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald's aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes.

Die bestehende Verkehrslage verursacht bereits erhöhte Lärmimmissionen. Durch den Parkplatz entsteht kein zusätzlicher Individualverkehr über das übliche Maß hinaus (Anlieferung, Mitarbeiter, Kunden). Lediglich während der Bauphase ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrs und erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Insgesamt sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

b) Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern. Nach der derzeit gültigen Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) besteht nun auch in Industriegebieten grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnisfreiheit.

Sollten die versiegelten Flächen 1.000 m² überschreiten, ist die NwFreiV nicht anwendbar. In diesem Fall sind Unterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freyung-Grafenau einzureichen.

c) Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallende Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an das Abwassernetz der Stadt Freyung.

3. Altlasten

Der Stadt Freyung sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

4. Bodendenkmalpflege

Es kommen keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet vor.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald" ZAW.
Die Gewerbebetriebe setzen zudem ihr eigenes Müllentsorgungskonzept um.

6. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH und ist als gesichert zu betrachten.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Einbindung der Parkplatzfläche in die Landschaft durch Heckenstrukturen und gezielt gesetzte Einzelbäume
- Anlage von extensivem Grünland zur ökologischen Aufwertung
- Temporäre Zwischenlagerung des Oberbodens in Form eines begrünten Walls, ebenfalls mit extensiver Begrünung

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	13
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	13
G.5.3	Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens	14
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
G.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald's aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes. Der Nutzungszeitraum soll 4 Jahre betragen. Im Anschluss an die Bauphase soll der Parkplatz rückgebaut werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die dafür vorgesehene Fläche soll als Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ auszuweisen. Innerhalb dieses Sondergebiets ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Der Restaurant-Parkplatz wird von Osten über die bestehende Zufahrt im Süden an die Ortsverbindungsstraße Falkenbach-Ort angebunden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freyung wird im Parallelverfahren in der 46. Änderung entsprechend als Sondergebiet dargestellt.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021).

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Bei der als Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ vorgesehene Fläche handelt es sich derzeit um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Im Westen grenzt der bestehende Parkplatz der McDonald's-Filiale an. Weitere naturnahe Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Reptilien

In der Umgebung ist das Vorkommen der streng und besonders geschützten Zauneidechse bekannt. Als bevorzugter Lebensraum dient vor allem der magere Straßenböschungsbereich. Der geplante Restaurant-Parkplatz greift nicht in den Straßenrandbereich ein, sodass der Lebensraum der Zauneidechse unberührt bleibt.

Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt innerhalb des Planungsgebiets kann in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Feldvogelkulisse und ebenfalls nicht innerhalb der Wiesenbrüterkulisse.

Das Planungsgebiet selbst eignet sich aber aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B 12, der bestehenden McDonald's-Filiale mit Restaurant-Parkplatz und der daraus resultierenden vertikalen Störwirkung nicht als Lebensraum für Feld- oder Wiesenbrüter.

Gehölbewohnende Vogelarten, die in den angrenzenden Gehölzen geeignete Lebensraumstrukturen finden, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitat Qualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Oberpfälzer und Bayerischer Wald D63, Untereinheit (nach ABSP) Ilz-Osterbach-Steilstufe (408-B).

Kennzeichnend ist der steil ansteigende Geländeverlauf, geprägt von dichten Wäldern und eingeschnittenen Bachtälern.

SCHUTZGUT BODEN

In den mittleren Lagen des Bayrischen und des Oberpfälzer Waldes kommen großflächig vorwiegend Braunerden über dem Ausgangsgestein Granit und Gneis vor. In den kleineren Tälern lassen sich auch Gleye und Braunerde-Gleye aus Flusssand finden. Der Boden im Planungsgebiet besteht nach der Bodenübersichtskarte M 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Die Braunerden haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen und eine mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit (Bodengrundzahl 38).

Zudem sind die Böden durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und der überschüssiger Oberboden im Norden der randlich verlaufenden Grünflächen gelagert.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Nutzungen im Sondergebiet keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Ungefähr 500 Meter nördlich des Planungsgebiets liegt der Saußbach.

Das Grundwasserstockwerk liegt im Kristallin mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten.

Es ist nicht mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Parkplatz zu rechnen.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion Ostbayerisches Hügel- und Bergland. Der vieljährige Mittelwert des Niederschlags beträgt 1086 mm. Dabei fällt durch das kontinentale Klima auch in den Sommermonaten vermehrt Niederschlag. Im Juli lag der mittlere Temperaturwert bei 15,7 °C, im Januar bei -1,8 °C. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7,8 °C.

Auf Grund der starken Ein- und Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Bei der als Parkplatz vorgesehene Fläche handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die Fläche liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012).

Das Planungsgebiet hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Westlich angrenzend an das Flurstück 51 befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop (7147-1698-001). Dabei handelt es sich um mageres Grünland und Gehölze. In ca. 50 Metern Entfernung befindet sich ein weiteres amtlich kartiertes Biotop (7147-1697-001) mit Flachlandmäh- und Nasswiese. Die Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Umliegend befindet sich in ungefähr 100 Metern Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01) und nördlich 500 Meter entfernt das FFH-Schutzgebiet „Ilz-Talsystem“ (DE7246371). Auch hier findet keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben statt. Es kann daher maximal von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat durch die Lage an der Bundesstraße derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Die eigentlichen Naherholungsschwerpunkte der Gemeinde Freyung-Grafenau befinden sich entlang des Saußbachs, am Stausee und im Landschaftsschutzgebiet rund um Freyung. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald's aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes.

Die bestehende Verkehrslage verursacht bereits erhöhte Lärmimmissionen. Durch den Parkplatz entsteht kein zusätzlicher Individualverkehr über das übliche Maß hinaus (Anlieferung, Mitarbeiter, Kunden). Lediglich während der Bauphase ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrs und erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Insgesamt sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Derzeit ist der Bereich nördlich der Bundesstraße B 12 charakterisiert als offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft mit prägenden Gehölzbeständen. Im näheren Umgriff fehlen landschaftsprägende Elemente wie z.B. Feldgehölze. Zudem ist das Landschaftsbild durch die Bundesstraße an sich geprägt. Im Nordosten schließt die Wohnbebauung von Ort an.

Durch die geplante Eingrünung mit Heckenstruktur und Gehölzen kann das Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbilds negativ empfundene Fernwirkung des Parkplatzes minimiert werden.

Es werden aufgrund der Lage direkt neben der Bundesstraße B 12 nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Zudem sorgen entsprechende Festsetzungen für eine Durchgrünung des Sondergebietes.

SCHUTZGUT MENSCH (FREILEITUNGEN / ELEKTRISCHE UND MAGNETISCHE FELDER)

Grundsätzlich gilt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Im Einwirkungsbereich von Hochspannungs-Freileitungen könnte die Feldstärke der magnetischen Induktion gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung haben. Jedoch sind eventuelle Auswirkungen elektrischer und magnetischer Felder im Alltag auf die Gesundheit momentan noch nicht wissenschaftlich gesichert geklärt.

Über das Planungsgebiet verlaufen keine Freileitungen. Es werden daher keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung gibt es keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland genutzt. Die grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten sowie die internen Ausgleichsmaßnahmen könnten nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort breitflächig versickert werden

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abschirmungs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021)

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.3 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe 1.909 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 1.909 m² setzt sich im Bestand (siehe H.1 Anhang I – Bestandsplan) wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung (BNT-Code)	Fläche in m²
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G122)	1.433 m ²
Private Grünfläche (V51)	156 m ²
Straßenbegleitgrün (V51)	69 m ²
Erschließungsstraße (V11)	224 m ²
private Verkehrsfläche (V11)	27 m ²
Gesamtfläche	1.909 m²

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 734 m² bzw. **4.404 WP**.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Code	Bezeichnung				
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	734 m ²	6	1,00	4.404 WP
Summe		734 m²			4.404 WP
Planungs-faktor	Begründung		Sicherung		
0%	-		-		
Summe (max. 20%)					0%
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					4.404 WP

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor
geringe Bedeutung	3 WP	GRZ
mittlere Bedeutung	8 WP	GRZ
hohe Bedeutung	11-15 WP	1

Für den Eingriff in das mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 verwendet.

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist nach Leitfaden eine Reduktion des Eingriffs um bis zu 20 % möglich. Dieser Wert wird als Planungsfaktor in die Berechnung mit einbezogen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf die Einbeziehung des Planungsfaktors verzichtet.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleichsbedarf von **4.404 WP** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch die Inanspruchnahme folgender internen Ausgleichsfläche sichergestellt:

Fl.Nr. 50 TF und 50/1 TF, Gemarkung Ort, Stadt Freyung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Abschlag (Timelag)*	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
interne Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 50 TF und 50/1 TF	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	189 m ²	-	4	0	756 WP
interne Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 50 TF und 50/1 TF	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G213	Artenarmes Extensivgrünland	9	544 m ²	-	3	0	1.632 WP
interne Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 50 TF und 50/1 TF				B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (insgesamt 5 Bäume, pro Baum 50 m ²)	9	250 m ²	-1	8	0	2.000 WP
Summe Ausgleichsumfang (WP)											4.388 WP
* Ggf. unter Berücksichtigung Timelag											

Tab. 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Zusammenfassung

Bei einem Ausgleichsbedarf von insgesamt **4.404 WP** und einem Ausgleichsumfang von **4.388 WP** kann festgehalten werden, dass das Eingriffsvorhaben als vollständig ausgeglichen anzusehen ist.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald's aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes. Der vorliegende Standort ist die einzig sinnvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Variante.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Freyung sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Kreuzung „Freyung Ort“ an der Bundesstraße B 12 ausgebaut. Während der Bauphase plant McDonald’s aufgrund des erwarteten erhöhten Verkehrsaufkommens die Errichtung eines temporären Restaurant-Parkplatzes. Ziel des Bebauungsplans ist es, die dafür vorgesehene Fläche soll als Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ auszuweisen. Innerhalb dieses Sondergebiets ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Der Restaurant-Parkplatz wird von Osten über die bestehende Zufahrt im Süden an die Ortsverbindungsstraße Falkenbach-Ort angebunden. Der aktuelle Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung und wird im Parallelverfahren in der 46. Änderung angepasst. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich findet intern in den Randbereichen der Fläche statt. Umfangreiche grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering – mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Mensch (Freileitungen)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	Gering

Stadtratssitzung vom 16.03.2026
 Stadt Freyung, den

.....
 (Bürgermeister)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Bestandsplan Bestandsplan, M 1:1.000, Stand 25.11.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „McDonalds“ mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Freyung, Gemarkung Ort

1. RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt
am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

3.1. Sonstiges Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ nach § 11 BauNVO

3.1.1 zulässige Nutzungen sind:

- Stellplätze
- Zufahrt

3.1.2. unzulässige Nutzungen sind:

- Werbeanlagen

4. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR) siehe Planeintrag

5. Stellplätze

Die PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine u. ä), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Es sind Gehölze der Herkunftsregion Nr. 3 zu pflanzen.

6.2 Einzelbäume

Gehölzgröße:

Hochstamm, mind. 3xv. Stammumfang (STU) 16-18 m. B.

Artenliste siehe Punkt 7.1.5

6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zu erfolgen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

7.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

7.1.1 Ausgleichsflächen

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

7.1.2 Einzelbäume

Gehölzgröße:

Hochstamm, mind. 3xv. Stammumfang (STU) 16-18 m. B.

Artenliste siehe Punkt 7.1.5

7.1.3 Artenarmes Extensivgrünland

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Es ist ein streifenweises Aufreißen der Grasnarbe mit anschließendem Mähgutübertrag vorzunehmen (Abstimmung der Spenderflächen mit uNb). Alternativ kann Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) verwendet werden. In den ersten Jahren ist zur Aushagerung eine intensive Pflege mit mindestens drei Mahden pro Jahr erforderlich. Das Mähgut ist dabei jeweils vollständig abzutransportieren.

Pflegemaßnahmen:

Mahdzeitpunkt ab 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr des Mähguts, kein Mulchen, keine Düngung und Pflanzenschutz, Mahd von innen nach außen, ggf. einzelne Streifen stehen lassen, Verwendung möglichst eines Balkenmähers.

7.1.4 mesophile Hecke mit Saum

geschlossene, dreireihige Hecke bzw. im Dreiecksverband mit ausgeprägtem Saum.

Pflanzgröße:

Baumarten:

Hochstamm, Stammbusch 3xv. o. B. Stammumfang (STU) min. 8-10 (Anteil 10%)

Straucharten:

Sträucher 2xv. o.B. 60-100 (Anteil 90%)

Erstgestaltung- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Bäumen und Sträucher

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern

Entfallene Gehölze in den ersten 5 Jahren sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

7.1.5 Artenliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholder
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

14. WASSERWIRTSCHAFT

14.1 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten, ist über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen oder Sickermulden in den Untergrund zu versickern.

15. BELEUCHTUNG

Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlung für Kommunen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und Verbraucherschutz wird verwiesen. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

16. BUNDES- UND STAATSTRABEN

16.1 Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 12 sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Oberbodenlagerung etc.	mindestens	50 m
--	------------	------

16.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Das Bauvorhaben ist rückwärtig über die städtische Straße zu erschließen. Eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße ist nicht möglich.

16.3 Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Bundesstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

16.4 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

B BAYERNWERK

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Für Strom- und Gasanlagen gilt: Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen kann man online über das Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html

C BUNDES- UND STAATSTRABEN

Verkehrsentwicklung

Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: <http://baysis.bybn.de> oder <http://baysis.bayern.de>

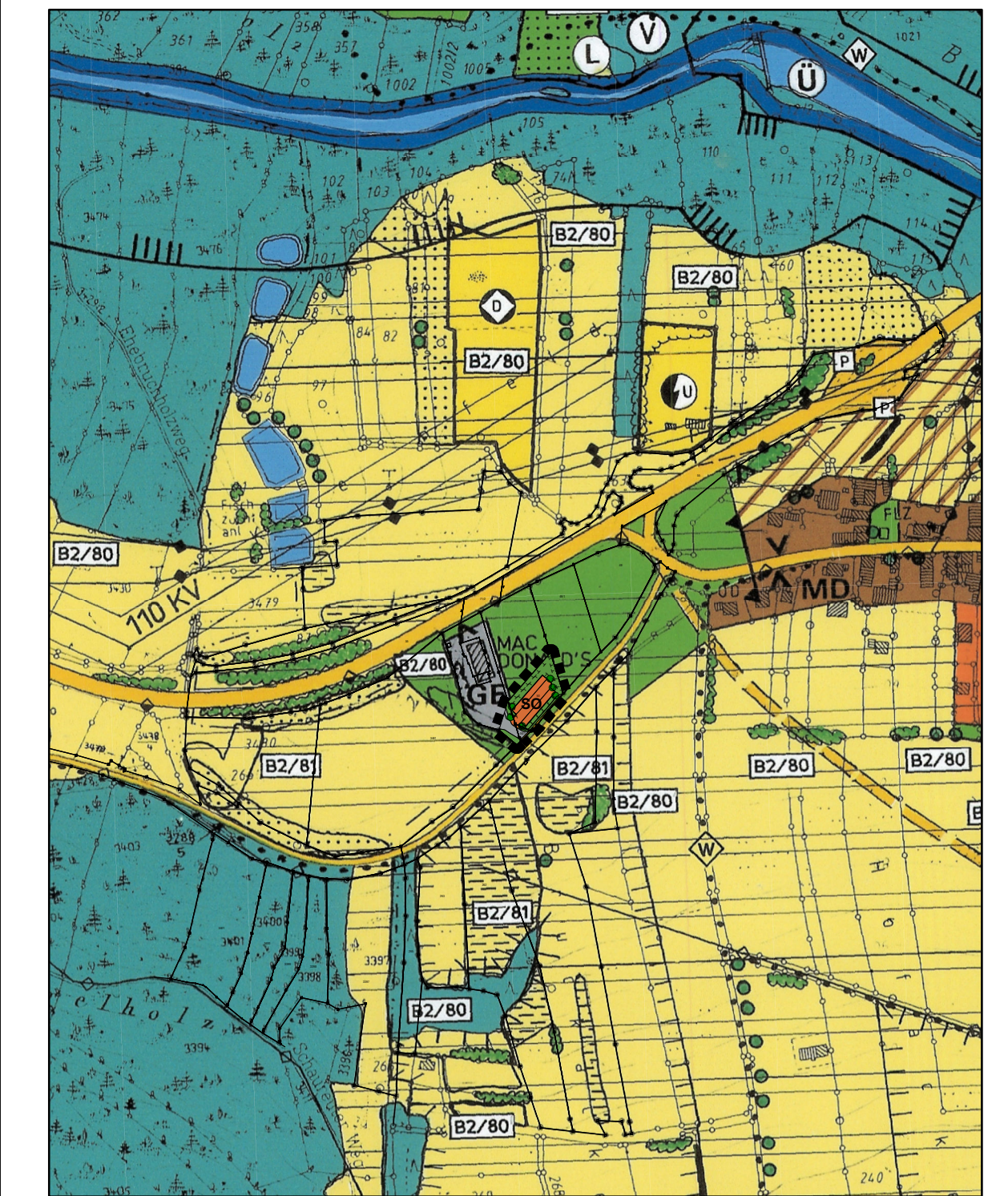
Lärmschutz

Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der aktuell gültigen Fassung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "MCDONALDS" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 46. ÄNDERUNG



M 1:5.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 2.1. Sonstiges Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ nach § 11 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 3.1. Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung 2 GR = Grundfläche
4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1. Baugrenze für Stellplätze und Nebenanlagen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Erschließungsstraße
 - 5.2. private Verkehrsflächen
 - 5.3. Parkfläche
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. private Grünfläche
 - 6.2. Straßenbegleitgrün
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)
 - 7.1. Planung
 - 7.1.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.1.2. Artenarmes Extensivgrünland
 - 7.1.3. mesophile Hecke mit Saum
 - 7.1.4. Einzelbaum zu pflanzen, variabler Standort
 - 7.2. Bestand
 - 7.2.1. bestehender Einzelbaum zu versetzen
 - 7.2.2. neuer Standort bestehender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1. Bereich für temporäre Oberbodenlagerung
- 8.2. Leuchte, variabler Standort

PLANLICHE HINWEISE

9. Verschiedenes
 - 9.1. 5.00 Bemaßung (Angaben in m)
10. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - 10.1. Flurstücksnummer
 - 10.2. Flurstücksgrenze
11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 11.1. Biotopfläche mit Nummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 28.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „McDonalds“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „McDonalds“ in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom 13.01.2026 bis 12.02.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „McDonalds“ in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom 13.01.2026 bis 12.02.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „McDonalds“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „McDonalds“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom das Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „McDonalds“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den

Stadt Freyung (Siegel)

.....

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt

....., den

Stadt Freyung (Siegel)

.....

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „McDonalds“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. D as Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „McDonalds“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den

Stadt Freyung (Siegel)

.....

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „MCDONALDS“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF



STADT: FREYUNG
KREIS: FREYUNG-GRAFENAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



Längst & Schirfereder Landschaftsarchitektur GmbH

ANJA SCHIRFEREDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "MCDONALDS" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN Stadt Freyung - Bestandsplan

M 1:1.000 STAND: 16.12.2025



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

