

STADT FREYUNG

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 46. ÄNDERUNG

ENTWURF

STADT FREYUNG:

vertreten durch:

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich
Rathausplatz 1
94078 Freyung



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 16.03.2026

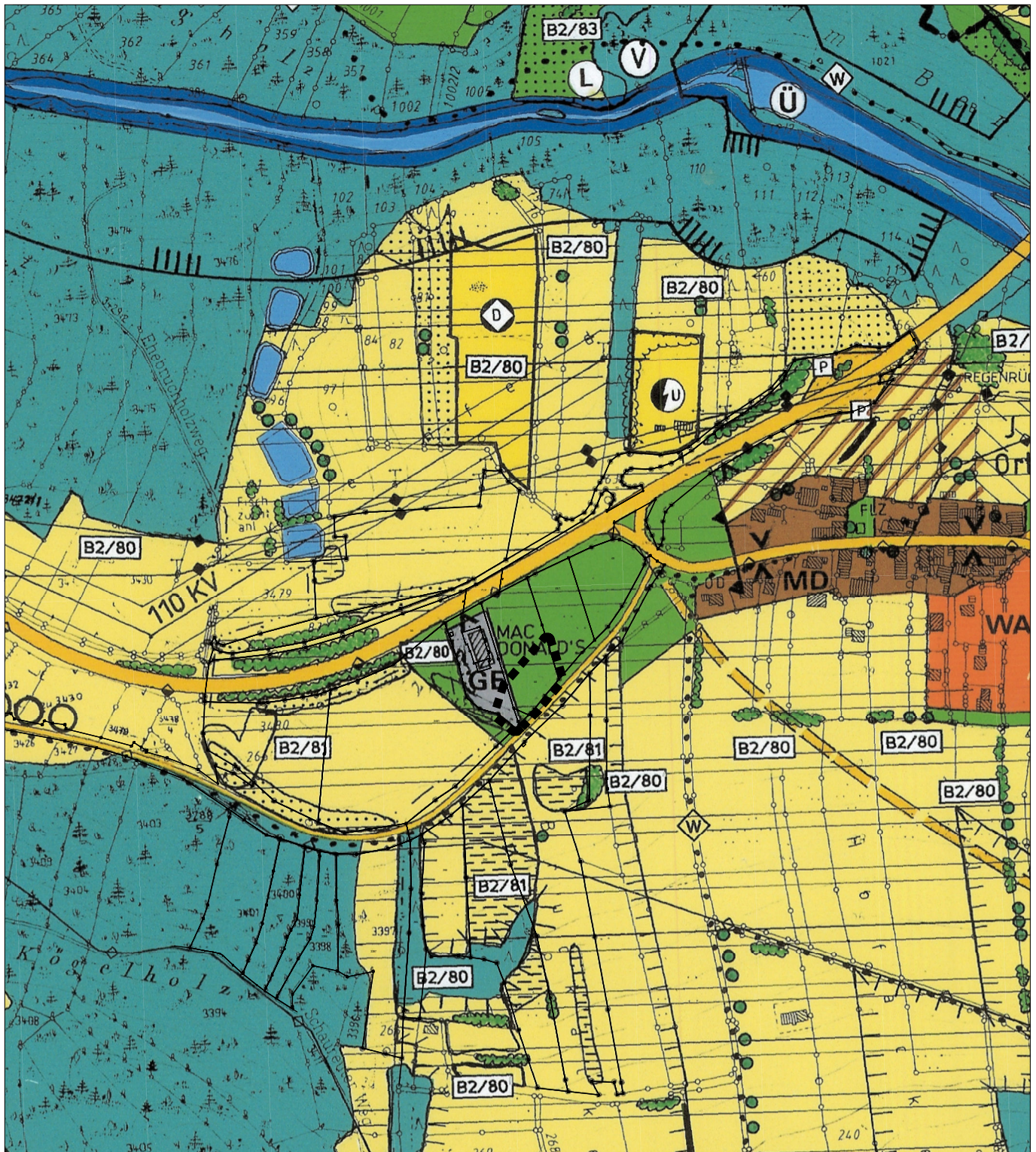
STADT FREYUNG

"RESTAURANT-PARKPLATZ MCDONALDS"

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 46



BESTAND M 1:5.000 DERZEIT GÜLTIGE FASSUNG

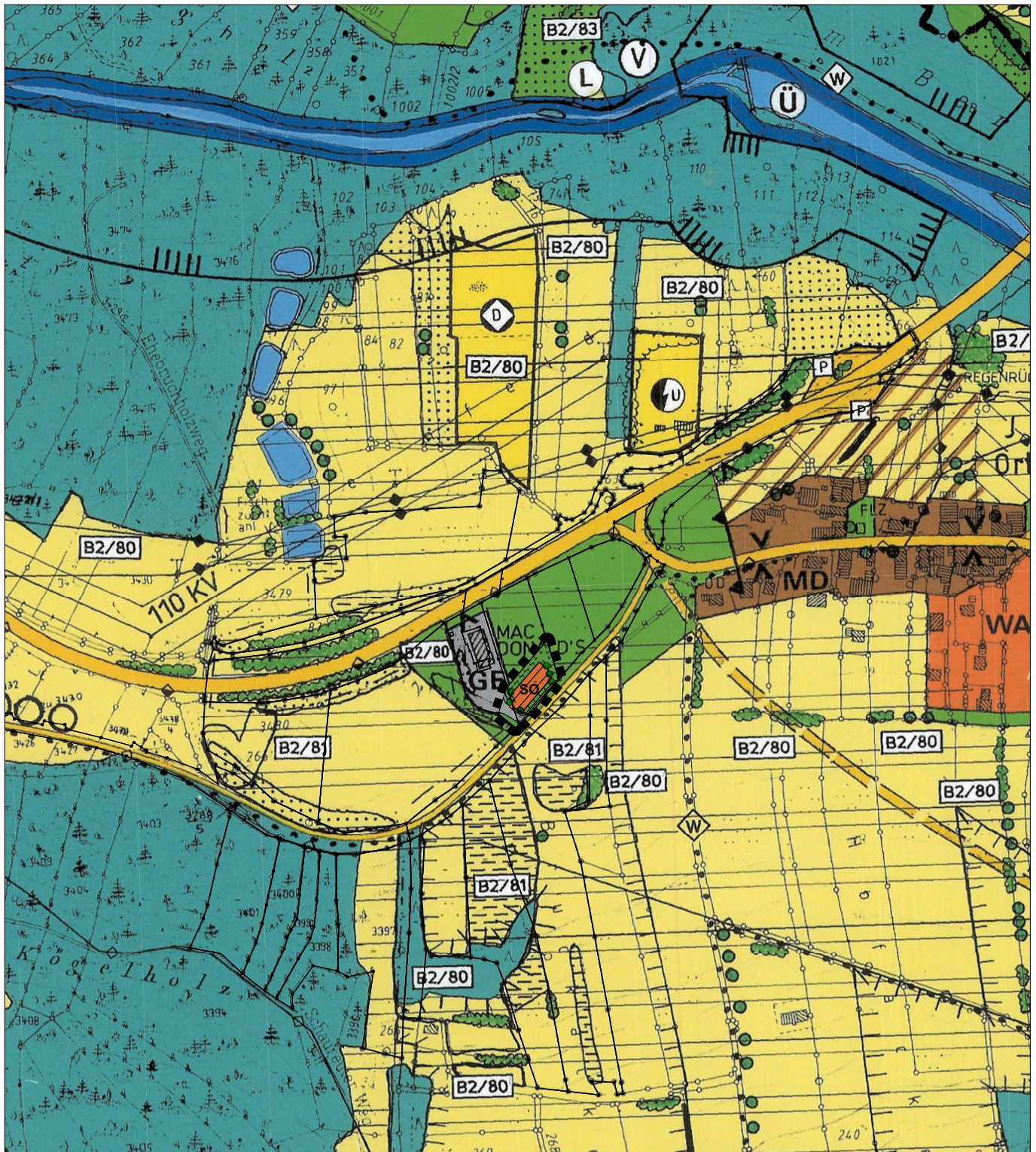


STADT FREYUNG

"RESTAURANT-PARKPLATZ MCDONALDS"

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 46

PLANUNG M 1:5.000 STAND 16.03.2026



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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


1.1  Sonstiges Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“

1.2  Gewerbegebiet „McDonalds“


2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

2.1  Sonstige Straßenverkehrsflächen

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

3.1  Grünfläche ohne Zweckbestimmung


4. Fläche für die Landwirtschaft, Wald und Vegetationsstrukturen

4.1  Einzelbaum, Baumgruppe, Obstbaum
(Die Darstellung verpflichtet den Einzelnen nicht zum Erhalt bzw. zur Pflanzung)

5. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 46. Änderung des Flächennutzungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 28.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 46 des Flächennutzungsplans 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. 46 des Flächennutzungsplans 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. 46 des Flächennutzungsplans 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. 46 des Flächennutzungsplans 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. 46 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtgemeinderats vom das Deckblatt Nr. 46 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

....., den
Stadt Freyung

(Siegel)

.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das Deckblatt Nr. 46 des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

....., den
Stadt Freyung

(Siegel)

.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 46 des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 46 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Freyung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 46 des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 46 des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
Stadt Freyung

(Siegel)

.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

STADT FREYUNG

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN - 46. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STADT FREYUNG:

vertreten durch:

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich
Rathausplatz 1
94078 Freyung



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

STAND: 16.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ziel des Vorhabens	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
2.3	Fachplanungen	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Bereiche	8
2.4.1	NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)	8
2.4.2	Biotopkartierung	8
2.4.3	Wasserschutzgebiete	8
2.4.4	Boden-/Baudenkmal	8
3	Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets	8
3.1	Lage im Raum	8
3.2	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Erschließung	9
3.3.1	Verkehrerschließung	9
3.3.2	Wasserversorgung	9
3.3.3	Abwasserbeseitigung	9
3.3.4	Oberflächenwasser	9
3.3.5	Anschluss an das Stromnetz	9
3.3.6	Abfallwirtschaft	9
3.3.7	Landwirtschaft	9
3.3.8	Forstwirtschaft	9
3.3.9	Gewässer	9
3.3.10	Erholung	9
4	Städtebauliche und landschaftliche Ziele	10
5	Umweltbericht	11
5.1	Einleitung	11
5.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	11
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	11
5.2	Bestandsaufnahme	11
5.2.1	Schutzgut Boden	11
5.2.2	Klima und Luft	11

5.2.3	Schutzgut Wasser	11
5.2.4	Arten und Lebensräume	12
5.2.5	Landschaftsbild	12
5.2.6	Mensch (Erholung)	12
5.2.7	Mensch (Immissionen)	12
5.2.8	Kultur- und Sachgüter	12
5.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
5.3.1	Wechsel- und Summenwirkungen	14
5.3.2	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	14
5.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5.5.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.5.2	Ausgleich	15
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.7	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	15
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)	5
Abb. 2: Ausschnitt Karte „Freiaumsicherung“ (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)..	6
Abb. 3: Ausschnitt Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025).....	6

1 Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass und Auftrag

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „Restaurant-Parkplatz“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung der Stadt Freyung.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 28.07.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Fläche für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ beschlossen.

Mit der Bearbeitung wurde das Planungsbüro Längst in Landshut-Kumhausen beauftragt.

1.2 Ziel des Vorhabens

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 Vorhabens ist es auf den Flurstücken Fl.Nr. 50 TF, 50/1 und 51 TF, Gemarkung Ort, Stadt Freyung, ein 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.

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. 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.

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.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Region zu konkretisieren und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich im Sinne des Landesplanungsgesetzes und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Die Stadt Freyung liegt im Bereich des Regionalplans Donau-Wald, Region 12. Die Aufstellung erfolgt durch den Planungsverband der Region Donau-Wald. Mitglieder dieser Organisation sind die kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, sowie die kreisfreien Städte und Landkreise der Region Donau-Wald.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele:

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.

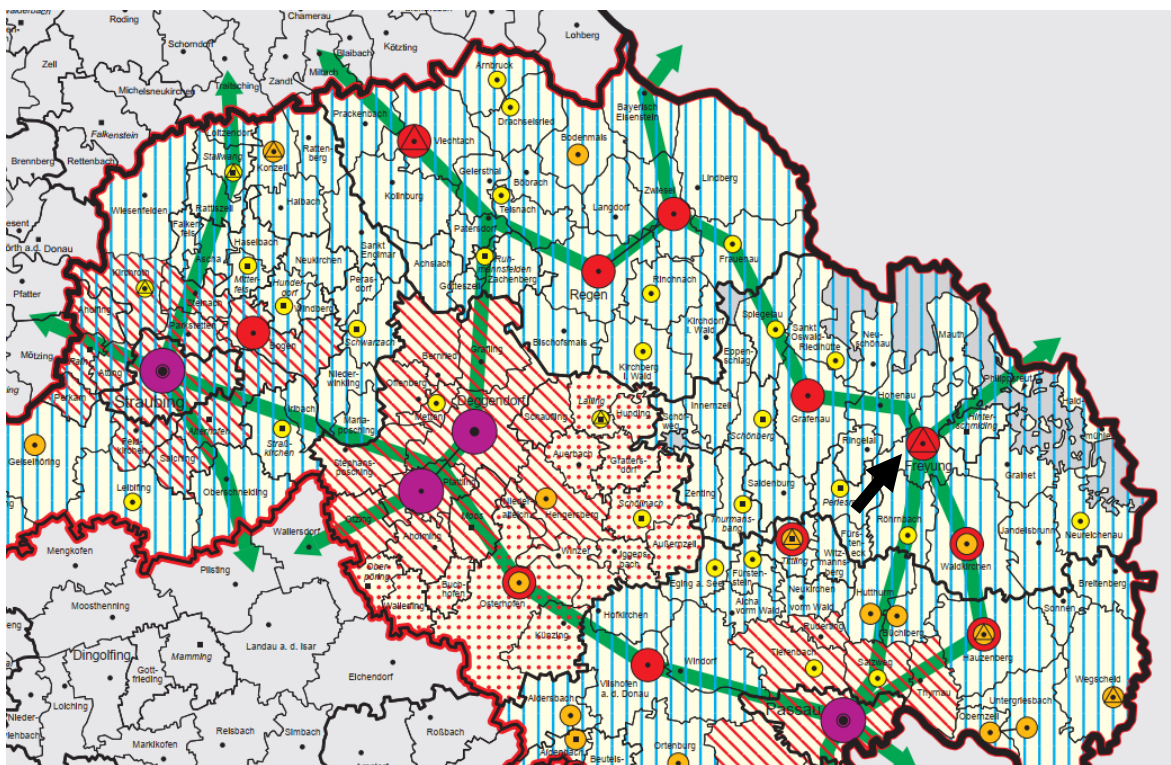


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Die Planungsgebiete liegen außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und auch nicht in einem regionalen Grünzug.

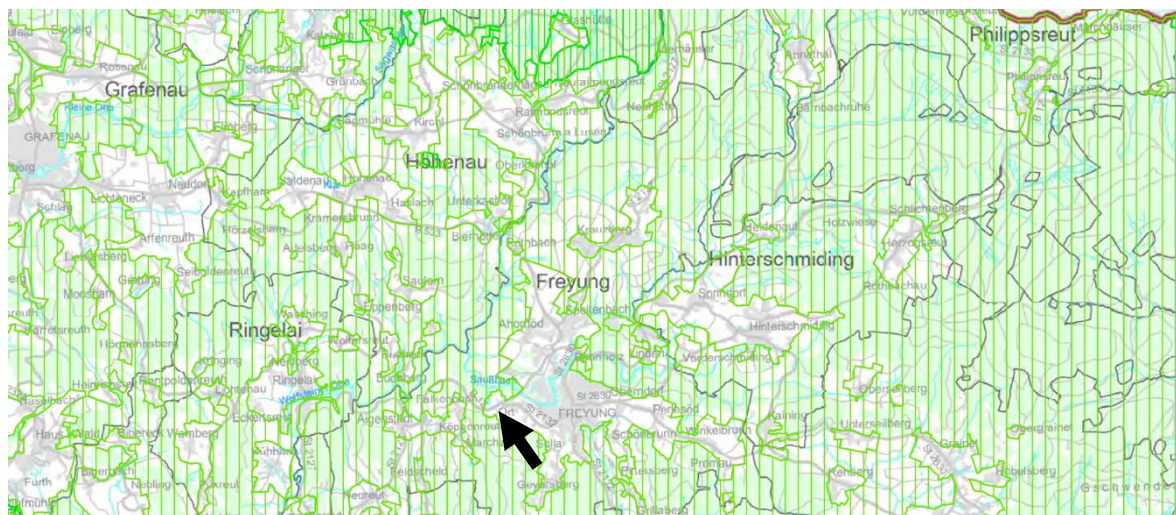


Abb. 2: Ausschnitt Karte „Freiaumsicherung“ (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)

Rohstoffsicherung

In den Planungsgebieten liegen keine Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung.

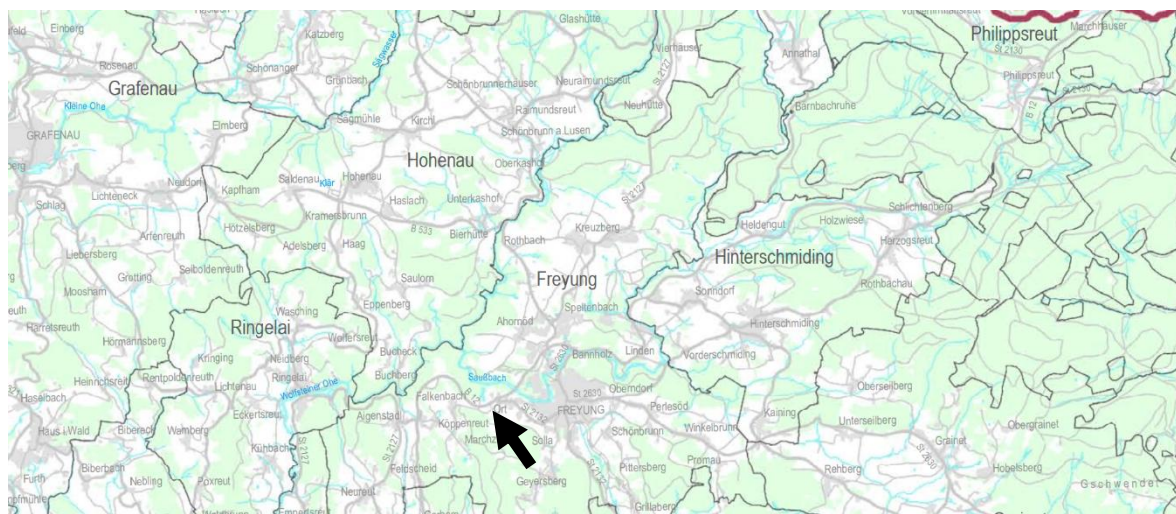


Abb. 3: Ausschnitt Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Quelle: Regionalplan Donau-Wald, Region 12, Stand 12/2025)

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

Nach dem LEP Bayern ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot
- die Sicherstellung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum mit Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechten und zeitgemäßen sowie gut erreichbaren Versorgungsangeboten auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte (LEP Bayern 2.2.5)
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Umbau- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP Bayern 4.1.1 Z).

Zur Siedlungsstruktur sagt das LEP folgendes aus:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP Bayern 3.1.1).

2.3 Fachplanungen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freyung-Grafenau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Freyung-Grafenau liegt in einer Aktualisierung mit Bearbeitungsstand März 1999 vor. In den Planungsgebieten existieren keine spezifischen Darstellungen.

Waldfunktionsplan

In den Waldfunktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Waldfunktionen erforderlich sind und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Der Waldfunktionsplan weist im Planungsgebiet keine spezifische Darstellung auf.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Bereiche

2.4.1 NSG, LSG, LB, ND, FFH (BayNatSchG)

Schutzgebiete im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes wie Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Landschaftsbestandteile (LB), Naturdenkmäler (ND) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) liegen nicht vor.

2.4.2 Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Die Biotopkartierung Bayern Flachland stellt eine relativ genaue Erfassung auf Messtischblattebene (1:5.000) mit flächenscharfer Abgrenzung der Biotope in den Landschaften dar. Die digitale Grundlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) weist im Detail jedoch immer noch Ungenauigkeiten auf. Im Projektgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

2.4.3 Wasserschutzgebiete

Im Planungsgebiet liegen keine wasserrelevanten Schutzgebiete.

Südlich des Planungsgebietes in ca. 660 m Entfernung liegt das Trinkwasserschutzgebiet Röhrnbach-Kumreut.

2.4.4 Boden-/Baudenkmal

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freyung gibt es keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

3 Beschreibung des Vorhabens und Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht aus dem Planungsgebiet „Restaurant-Parkplatz“ mit Grünflächen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.Nr.	Gemarkung
50 TF	Ort
50/1	Ort
51 TF	Ort

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,9 ha.

3.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im FNP/LP wie folgt dargestellt:

Darstellung / derzeitige Nutzung

Grünfläche ohne Zweckbestimmung

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets „Restaurant-Parkplatz“ erfolgt von Osten über die bestehende Zufahrt im Süden, welche an die Ortsverbindungsstraße Falkenbach–Ort angebunden ist. Diese Anbindung wird als ausreichend bewertet.

3.3.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung ist für das Sondergebiets „Restaurant-Parkplatz“ nicht erforderlich.

3.3.3 Abwasserbeseitigung

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

3.3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird über die belebte Bodenzone bzw. über Rigolen in den Untergrund versickert.

3.3.5 Anschluss an das Stromnetz

Die elektrische Versorgung für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH und kann als gesichert angesehen werden.

3.3.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ erfolgt in der Stadt Freyung durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald" ZAW und kann als gesichert betrachtet werden.

3.3.7 Landwirtschaft

Die überplante Fläche wird derzeit überwiegend als mäßig extensives, artenarmes Grünland genutzt.

3.3.8 Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen in den Planungsgebieten.

3.3.9 Gewässer

Oberflächengewässer fehlen in den Planungsgebieten.

3.3.10 Erholung

Die Planungsgebiete weist keine besondere Eignung für die Erholungsnutzung auf.

4 Städtebauliche und landschaftliche Ziele

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.

Nun soll der derzeitige Flächennutzungsplan fortgeführt werden und ein Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ entwickelt 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.

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.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Durch die geplante Eingrünung im Sondergebiet wird die Strukturvielfalt in der Umgebung aufgewertet. Die ausgewiesenen Grünflächen dienen einer ausreichenden Eingrünung des Sondergebietes, so dass eine das Landschaftsbild störende Fern- bzw. Nahwirkung so weit wie möglich vermieden wird.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

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 Stadtrat hat beschlossen, eine Möglichkeit zur Errichtung eines temporären Restaurantparkplatzes (Stellplätze, Zufahrt und randliche Grünflächen) zu schaffen.

Hierzu soll ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die Darstellungen und Maßnahmen, die sich von den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans unterscheiden und bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, werden nachfolgend näher erläutert.

5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und das Bundesbodenschutzgesetz. Zu beachten sind weiterhin die Ziele des Regionalplans im Bereich der baulichen Entwicklung und Vorgaben für die landschaftliche Entwicklung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich fachliche Ziele bzw. Erfordernisse der Raumordnung. Die Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie die Vorranggebiete für Bodenschätze sind dabei von besonderer Bedeutung.

5.2 Bestandsaufnahme

5.2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. 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).

5.2.2 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion Ostbayrisches 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.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Karte Bayerns (1:100.000) befindet sich der Grundwasserleiter im Kristallin mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer fehlen im Vorhabengebiet. Ungefähr 500 Meter nördlich des Planungsgebietes liegt der Saußbach.

5.2.4 Arten und Lebensräume

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope in den Geltungsbereichen. Bei der Fläche für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich genutztes Grünland und ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit als gering einzustufen.

Potenziell natürliche Vegetation (pnV)

L3dT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald

Verbreitung: Vorherrschend im Oberpfälzisch-Bayerischen Wald (vgl. L5gT), jedoch montan bis hochmontan ausgeprägt.

Kennzeichnung: Bodensauerer Tannen-Buchenwald-Komplex höherer Lagen der östlichen Grundgebirge mit Steilhangwäldern und Vermoorungen.

Zusammensetzung: Komplex mit vorherrschendem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald und Sondergesellschaften: Hang- und Schluchtwald (Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald; an der Grenze zur Hochmontanstufe Bergulmen-Bergahorn-Blockwald) in steilen, absonnigen Lagen; Vermoorungen in den hochgelegenen Quellhorizonten (Kiefern- und Birken-Moorwald). An der Grenze zur Hochmontanstufe auf Steilhängen punktuell auch Alpenmilchlattich-Bergahorn-Buchenwald.

Standorte: Basen- und nährstoffarme Braunerden der Silikatgebiete im Tannenareal meist ohne nennenswerten Grundwassereinfluss. Wesentliche Bestandteile sind Steilhänge mit bereichsweise labilen Böden sowie Quellvermoorungen.

Aktuelle Situation: Vorherrschend Waldnutzung mit Fichtenforsten; selten auch naturnahe Wälder. Landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf günstigere Standorte mit weniger steilem Relief.

Fauna

Hinweise zu artenschutzrelevanten Vorkommen im Planungsgebiet fehlen.

5.2.5 Landschaftsbild

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. Die Fläche hat damit keine größere Bedeutung für das Landschaftsbild.

5.2.6 Mensch (Erholung)

Das Untersuchungsgebiet hat durch die Lage an der Bundesstraße derzeit keine Bedeutung für die Naherholung.

5.2.7 Mensch (Immissionen)

Die bestehende Verkehrslage an der Bundesstraße B 12 verursacht bereits erhöhte Lärmimmissionen.

5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Freyung gibt es ebenfalls keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

5.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Boden

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

Es ist mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Wasser

Es sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser vor Ort großflächig versickert wird.

Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe der überplanten Fläche und der grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen sind für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Arten und Lebensräume

Sehr geringe Beeinträchtigungen im Bereich für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ des Schutzgutes, da lediglich ein Flächenverlust ökologisch geringwertiger Bereiche erfolgt. Es kann daher maximal von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

Landschaftsbild

Nach dem Grundsatz des Bayerischen Landesplanungsgesetzes soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1).

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.

Mensch (Erholung)

Die Vorhabengebiete haben für die Naherholung keine Bedeutung.

Mensch (Immissionen)

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.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Freyung gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

5.3.1 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Flächendarstellung für die Versiegelten Flächen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

5.3.2 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder in der Nähe eines FFH-Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorgesehenen Möglichkeiten zur Errichtung eines Restaurant-Parkplatzes konnten nicht realisiert werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten

Schutzgut Wasser

- breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen

5.5.2 Ausgleich

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblatts ergeben können, stehen ausreichend Flächen zur Umsetzung im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Grundlage ist bei der 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).

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung „Restaurant-Parkplatz“ gibt es in der Stadt Freyung derzeit keine gleichwertigen Alternativen.

5.7 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Es erfolgt eine Bewertung der Empfindlichkeit bezüglich der Auswirkung von Vorhaben (geplanten Darstellungen) in den einzelnen Schutzgütern. Die Abstufungen werden wie folgt definiert:

Nicht betroffen	keine Auswirkungen
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit / sehr geringe Beeinträchtigungen
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit / geringe Beeinträchtigungen
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit / mittlere Beeinträchtigungen
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit / hohe Beeinträchtigungen
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit / sehr hohe Beeinträchtigungen

Grundsätzlich bestanden insbesondere wegen des mäßigen Umfangs der abrundenden Darstellung gegenüber dem bestehenden FNP, bei denen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorhaben ist keine Überwachung notwendig, da die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 46 zum bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen in Grundzügen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinden und die an seiner Aufstellung beteiligten Träger öffentlicher Belange, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichts in einer fünfteiligen Skalierung bewertet.

Bezüglich der geplanten Entwicklung der Fläche für das Sondergebiet „Restaurant-Parkplatz“ südlich der Bundesstraße B 12 lassen sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter feststellen:
Es kann insgesamt von sehr geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Es kann daher auf Maßnahmen zur Überwachung verzichtet werden.