

Stadt Freyung



ENTWURF (Stand 28.01.2026)

45. Änderung Flächennutzungsplan

§ 2 BauGB

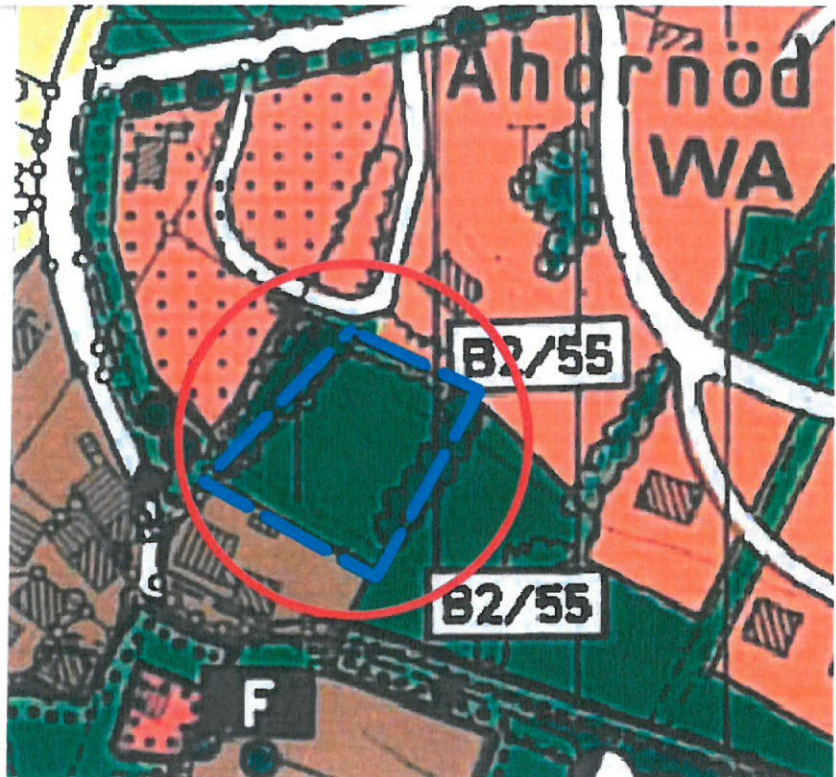
Inhalt:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Ausschnitt FPlan 04.05.2004 | Seite 1 |
| - Ausschnitt FPlan Deckblatt 45 | Seite 2 |
| - Begründung | Seite 3-6 |
| - Umweltbericht | Seite 6-222 |
| - Verfahrenshinweise | Seite 23-24 |
| - Anlage 1 | Lageplan M 1:1000 Bestandsplan |
| - Anlage 2 | Lageplan M 1:2000 Bestandsplan |
| - Anlage 3 | Topographische Karte M 1:5000 mit Hinweis auf Plangebiet |
| - Anlage 4 | Topographische Karte M 1:25000 mit Hinweis auf Plangebiet |



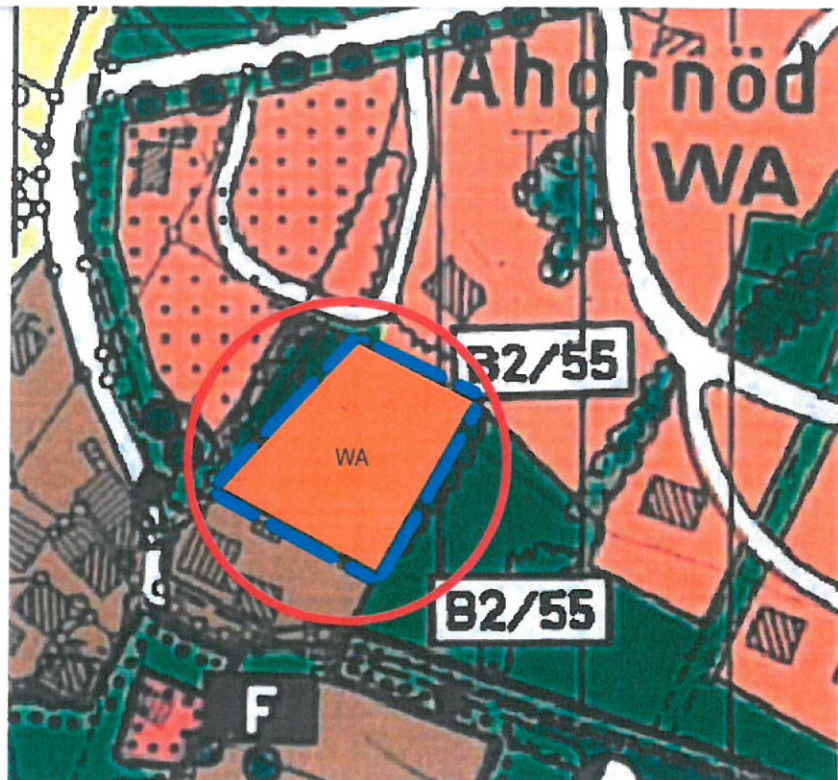
Ausschnitt Flächennutzungsplan "Ahornöd"

vom 04.05.2004 gen. LRA Freyung-Grafenau (AZ: 31-601-FP)



Ohne Maßstab

Änderung Nr. 45



Ohne Maßstab

Legende

----- Grenze Änderungsbereich Nr. 45

_____ Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO § 4

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet in der Sitzung vom 23.06.2025 die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd durch Deckblatt Nr. 6 nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

Mit der beabsichtigten Planung ist für das bestehende Allgemeine Wohngebiet " Ahornöd" eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet, Ortsteil Ahornöd. Bei der Hereinnahme der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr.21 der Gemarkung Ahornöd handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteil nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Schaffung von Wohnraum für junge Familien liegt im öffentlichen Interesse. Hier insbesondere Bewohnern des Ortsteils Ahornöd den Verbleib im Stadtgebiet Freyung zu ermöglichen und den Rückzug von ehemaligen Bewohnern aus dem Großraum München zu ermöglichen.

3. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt Südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes Ahornöd und umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 21, Gemarkung Ahornöd mit einer Fläche von ca. 1.900 m². Das Plangebiet besitzt eine leichte Hangneigung in Richtung Süden und ist im derzeitigen FPlan als Grünfläche eingetragen, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch Wohnbebauung

Im Süden: durch Wohn- und aufgelassene landwirtschaftliche Hofbebauung

Im Osten: durch Wohnbebauung

Im Westen: durch im B-Plan "Ahornöd" ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die stadteigene Zufahrt Mauerackerweg aus, über den entsprechend auszubauenden Schotterweg Fl. Nr., 19/28, Gem. Ahornöd erschlossen.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Alternative Erschließungsmöglichkeiten über die angrenzenden Grundstücke wurden geprüft. Da sich die Grundstücke alle in Privatbesitz befinden und von den Eigentümern keinerlei Abgabebereitschaft besteht, noch der Eintrag einer Grundstücks wertmindernden Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht zu erreichen ist, ist die Erschließung des Grundstücks nur wie Eingangs beschrieben zu erreichen.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Freyung.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung im Trennsystem angeschlossen. Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser ist mittels Rigolen oder ähnlichem zu speichern und großflächig auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Wasser kann mittels Drosselklappe der kommunalen Oberflächenentwässerung zugeführt werden. Vor Ausführung ist die Sickerfähigkeit des Bodens durch aussagekräftige Sickerversuche zu dokumentieren. Sollte eine Versickerung des Oberflächen- und Regenwassers nicht gegeben sein, ist die Einleitung in die Kommunale Oberflächenentwässerung mittels Rückhaltebecken oder –schächten zu drosseln. Vor Ausführung ist die Entwässerungsplanung mit dem Bauamt der Stadt Freyung abzustimmen.

3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald" AWG.

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke AG. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur Marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist auf Anforderung vorzulegen.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Allgemeinen Wohngebietes Ahornöd im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung. Das Baugebiet Ahornöd soll um eine Bauparzelle erweitert werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m².

4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt, mit angrenzendem Feldhecken-Abschnitt. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird im Umweltbericht näher beschrieben.

4.3 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

4.4 Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten. Die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder sonstiger wasserführenden Schichten oder Quellen ein.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Plangebietes und den näheren Umgriff keine Hinweise für Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen

Umweltbericht

Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie in der Begründung dargestellt soll durch die neue Wohnbaufläche auf Fl.Nr. 21, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd dringend benötigte Baufläche für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den in der Begründung dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Freyung als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende Freifläche und im Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT MENSCH - LÄRM

Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung ist mit baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch erforderliche Erdarbeiten werden Lärmbelastungen verursacht. Diese sind aber nur während der Bauphase gegeben.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft sind aufgrund der angestrebten Wohnbaunutzung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering

SCHUTZGUT MENSCH - ERHOLUNG

Beschreibung:

Die Fläche des Planungsgebietes besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist daher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung gegeben. Es gehen durch die geplante Maßnahme Flächen verloren, die für die Erholungsfunktion nur eine geringfügige Bedeutung haben.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Baufläche verändert den Erholungsraum. Durch die zu erwartende private Grünfläche des Baugrundstücks, sowie durch die geplante Ausgleichsfläche, die zugleich eine Eingrünung darstellt, im Süden des Grundstücks, wird das Schutzgut Erholung für die Umgebung aufgewertet. Zudem fällt der Eingriff durch die geringe Flächengröße im Verhältnis zum umgebenden Siedlungsraum hinsichtlich des Landschaftsbildes wenig ins Gewicht.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAUME

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die umgeben ist von Feldhecken.

- Feldhecke auf den Flurnummer 22 und 19/28:

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

LESESTEINRIEGEL mit Hecken, Gebüsch z. T. mit der Hangneigung verlaufend, in der Baumschicht dom. Eschen-Hasel-Eichen-Gebüsch, teils dichte, teils lockere Abschnitte; in der Krautschicht Giersch, Brennnessel, Drahtschmiele, Blaubeere, u.a.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldhecke wird durch die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück Nr. 21 im Nordwesten beeinträchtigt, da in diesem Bereich eine Rodung auf einer Länge von ca. 18 m für die Erschließung des Baugrundstücks erforderlich ist.

Das Auf-Stock-Setzen des Heckenabschnitts muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen. Eine Rodung darf erst nach dem Winterschlaf potentiell möglicher betroffener Arten wie Reptilien, Haselmaus, erfolgen. Weiterhin sind dazu die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten, welche ausführlich in Plannr. 4 „Maßnahmen“ beschrieben und dargestellt sind.

Der Eingriff wird entsprechend der Eingriffsregelung für die Bauleitplanung nach Leitfaden 2021 ausgeglichen.

Der Rest der Feldhecken bleibt durch den Eingriff unberührt.

Die Stadt Freyung und deren im Nordwesten liegender Ortsteil Ahornöd ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Es liegt ca. 300 m westlich vom Geltungsbereich entfernt und wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Bodenabtrag und einer Neugestaltung des Oberbodens, sowie zur Versiegelung durch bebaute Fläche und deren Erschließung. Die Geländestruktur wird dauerhaft verändert.

Die Versiegelung muss auf das nötigste Maß begrenzt werden. Weiterhin soll sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst, was durch eine naturnahe Gartengestaltung, sowie durch Ausgleichs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen erreicht wird.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Anlagen-/Betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Arten und Lebensräume	hoch	gering	gering	mittel

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Der Boden besteht laut Bodenkarte LfU Bayern fast ausschließlich aus Braunerde mit skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Im Untergrund sind harte Festgesteine zu erwarten, die oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert sind.

Der Boden ist im 1. Meter oft mittelschwer grabbar. Es gibt keinen Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.

Weiterhin sind keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände vorhanden. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden

digitale Geologische Karte 1:25.000



Maßstab 1:10.000
[UmweltAtlas Bayern: Geologie](#)

digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000



Maßstab 1:10.000
[UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie](#)

Gesteinseinheit ab ca. 1 Meter Tiefe am Standort

 Haidel-Pluton, Granit, mittelkörnig
HD, Gm

Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)


 Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
F, hvv

Abb.: Gesteinsklassifikation und Baugrundklassifikation, Quelle: www.umweltatlas.bayern.de

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt wird die Fläche der Bauparzelle verändert, da ein Bodenabtrag und –auftrag erfolgt. Dadurch wird die Bodenstruktur dauerhaft verändert. Durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude kann ein Eingriff in tieferliegende Bodenschichten erfolgen. Eine Bodenbearbeitung ist bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des moderaten Gefälles ist eine Terrassierungen in nur geringem Ausmaß erforderlich. Nach erfolgter Modellierung wird das Schutzgut Boden in verändertem Zustand wieder hergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster kann der Flächenanteil bis zu einer GRZ von 0,3 versiegelt werden.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Durch entsprechende Auflagen sind die Flächen im Bereich der Erschließung, der Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Belagsmaterial herzustellen. Dadurch können die Auswirkungen der Versiegelung weiter vermindert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch die Bodenversiegelung kommt es zu anlagenbedingten Auswirkungen. Dadurch geht in diesem Bereich die Filterfunktion des Bodens für die Grundwasserneubildung verloren. Der ursprüngliche Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung werden negativ beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen, was durch die festgesetzte GRZ von 0,3 erfolgt, sowie durch die Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien.

Die Eingriffsbeurteilung und der Ausgleich wird nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums ermittelt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel

SCHUTZGUT WASSER – GUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Nach der bodenkundlichen Kartierung hinsichtlich Wassereinfluss, treten auf dem Plangebiet keine Kolluvien (Anschwemmung von Bodenmaterial) auf. Es gibt keinen Hinweis auf eine Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenzufluss.

Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden. Es kann von einer Grundwassertiefe in mehr als 2 m ausgegangen werden

Die Grundwasserneubildung in der Region Bayerischer Wald ist aufgrund der anhaltenden Trockenheit seit 2003 generell gering, was zu sinkenden Grundwasserspiegeln führt. Die Werte werden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) erfasst, das die Grundwasserstände analysiert. Spezifische Daten für Freyung sind nicht direkt verfügbar,

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

aber das LfU gibt an, dass sich die Region um den Bayerischen Wald durch gering erziebigige Grundwasserleiter auszeichnet, was die Anfälligkeit für Niederschläge erhöht und zu schnelleren Reaktionen bei Trockenheit oder feuchten Perioden führt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Entstehung des Baugrundstücks wird die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Versiegelung der oberen Bodenschichten dahingehend verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Durch den niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,3) ist der Eingriff moderat. Es gibt keine Hinweise auf Stau- oder Hangwasser.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auftretendes Niederschlagswasser wird in Form von Rigolen, Sickerschächten bzw. Regenrückhaltegräben direkt auf dem Grundstück versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt. Es werden weiterhin für die Wege, Stellflächen und Terrassen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, so dass hier ein Großteil des Niederschlagswassers, in den Grundwasserkörper sickern kann.

Weitere Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung:

Das Plangrundstück liegt im Naturraum Bayerischen Wald, in den Hügelländern des Passauer Abteiles auf einer Höhe von 692 bis 700 m ü.N.N., auf einem mit 10-15° Neigung südwestlich exponierten Hang.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt für die Region 9,8 °C (Messstelle Grainet-Rehberg, 628 m ü.N.N., Landkreis Freyung-Grafenau), die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1086 mm (DWD, Messtelle Freyung-Kreuzberg).

Die Fläche insgesamt hat für die Kaltluftproduktion eine geringe Bedeutung, denn sie liegt in einem locker bebauten Siedlungsbereich.

Der Geltungsbereich wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt, welches von Feldhecken umgeben ist. Diese sorgen für Windschutz und ein ausgeglichenes Kleinklima.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Baukörper entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, Emissionen durch Baumaschinen, Verkehrslärm durch An- und

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung auf der Planungsfläche sind als gering einzustufen. Ein Luftaustausch ist durch die nahe gelegenen offenen Wiesenflächen möglich, auf denen die Kaltluftproduktion als hoch einzustufen ist.

Die Bebauung hat keine spürbare, bedeutsame klimatische Auswirkung hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet.

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen erwärmen sich schneller und stärker als das bestehende Grünland. Aufgrund des beschränkten Versiegelungsgrades (GRZ 0,3) und der umliegenden Hecken, ist mikroklimatisch kein starkes Aufheizen im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen daher zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Klima & Luft	gering	gering	gering	gering

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung:

Die Planfläche befindet sich im Landschaftsbildraum Nr. 4 „Hänge des Inneren Bayerischen Waldes“ im Landkreis Freyung-Grafenau.

„Die Hänge des Inneren Bayerischen Waldes stellen sich als großhügelige Riedellandschaft dar in der vielfach tiefgründig vergruster Granit vorherrscht. Die Anstiege sind überwiegend flach bis mäßig steil.“ (Quelle: Anhang zum Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12))

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ahornöd, nord-westlich von Freyung, an einem besiedelten Hang, umgeben von Streifenfluren sowie Blockfluren mit überwiegend Grünlandnutzung. Die Landschaft zeigt sich durch klein gegliederte Wald-/Offenland-Landschaft mit zahlreichen Heckenstrukturen auf den Flurgrenzen.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –



Abb.: Landschaftsbildraum 4 ‚Hänge des Inneren Bayerischen Waldes‘ im Bereich um Ahornöd, Landkreis Freyung-Grafenau

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über den Maurerackerweg, von welchem in östlicher Richtung ein Flurweg auf der Fl.Nr. 19/28 abzweigt. Die ersten 18 m entlang der Flurgrenze zu Fl.Nr. 21 werden als Zufahrt befestigt. Die bestehende Feldhecke wird auf diesem 18m langen Streifen gerodet, um eine Zufahrt zu ermöglichen. Nur so kann das Baugrundstück im Nordwesten der Flurnummer 21 erschlossen werden.

Alternativen für anderweitige Erschließungen über die angrenzenden Grundstücke wurden geprüft, sind jedoch aufgrund fehlender Einwilligung der angrenzenden Grundstücksbesitzer (Flächenankauf bzw. Grunddienstbarkeit für ein Wegerecht) für eine Erschließungsmöglichkeit nicht durchführbar.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –



Abb.: Lage und geplante Erschließung des Baugrundstücks

Das Landschaftsbild erfährt durch den „Lückenschluss“ im bestehenden Wohngebiet nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen da umliegend bereits Wohnbebauung und Erschließungsstraßen vorhanden sind und die angrenzenden Heckenstrukturen erhalten bleiben.

Eine geplante Ausgleichsmaßnahme des Eingriffs auf dem Baugrundstücks im Süden stellt gleichzeitig eine Eingrünung dar und bindet die Fläche in die Umgebung ein.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen und Lärm durch den Baubetrieb zu rechnen. Diese Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner beschränkten Größe und der Einbindung in die Landschaft durch Ausgleichs-/Eingrünungsmaßnahmen im Süden des Grundstücks zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann harmonisch in die Landschaft integriert werden.

Ergebnis:

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Landschaft	gering	gering	gering	gering

SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Planfläche nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit gesamt
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Defizite im Bereich der Wohnbaufläche für diesen Ortsteil blieben ebenfalls bestehen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen festgelegt:

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau einer Gehölzpflanzung im Süden des Grundstücks
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Wege und Terrassen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober. und 1. März zulässig

4.2 Ausgleich

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Mensch (Lärm und Erholung): geringe Bedeutung
- Arten- und Lebensräume: mittlere Bedeutung
- Boden: mittlere Bedeutung
- Wasser: mittlere Bedeutung
- Klima und Luft: geringe Bedeutung
- Landschaft: geringe Bedeutung
- Kultur- und Sachgüter: geringe Bedeutung

Der Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich des Planvorhabens wird nach Abb. 11 des Leitfadens ‚Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten‘ berechnet.

Die Einstufung und die Berechnung des Ausgleichs ist in den Plänen ‚BP "Ahornöd"-Änderung DB 6 - Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft':

- Plan 1: Bestand
- Plan 2: Eingriffschwere
- Plan 3: Ausgleich & Eingrünung
- Plan 4: Maßnahmen

dargestellt.

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass für den Eingriff eine Ausgleichsfläche von 1.691 Wertpunkten erforderlich ist, welche auf dem Grundstück des Eingriffs (Flurnummer 21, Stadt Freyung, Gemarkung Ahornöd) festgesetzt wird.

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Hierzu wird ein Feldgehölz mittlerer Ausprägung B212 mit einer Größe von 242 m² entwickelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung trägt dazu bei, den Bedarf an Wohnbaufläche der Stadt und dem Umkreis von Freyung zu decken. Alternative Standorte, mit ebenso vorteilhafter Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet (Strom, Kanalisation, Verkehr) stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung des Eingriffs wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12/2021) verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten erstellt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und für die dreistufige Bewertung wurden das Landesentwicklungsprogramm, der Regionalplan 12 Donau Wald, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Freyung, die fachbezogenen digitalen Karten des Landesamtes für Umwelt (LfU), das FIS-Natur online (FINweb) und der BayernAtlas herangezogen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Sicherstellung der Entwicklungsziele auf der Ausgleichsfläche, ist die Vegetationsentwicklung nach 5 Jahren zu prüfen und zu dokumentieren (Fotos, kurzer Bericht).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, es sind an der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze Feldhecken vorhanden, die weitestgehend von der Planung unberührt bleiben. Ein Teil der Feldhecke im nordwestlichen Bereich, auf einer Länge von ca. 18 m, muss gerodet werden, um die Erschließung des Baugrundstücks sicherzustellen. Der Eingriff wird entsprechend ausgeglichen.

Die Neuplanung verursacht geringe bis mittlere Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Diese Auswirkungen und der Ausgleich des Eingriffs wurden mittels des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12/2021) bewertet und berechnet. Als Ausgleich wurde die Entwicklung eines Feldgehölzes, mittlerer Ausprägung, im Süden des Baugrundstücks festgesetzt. Die Ausgleichsfläche dient gleichzeitig der Eingrünung der Bauparzelle.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche nach 5 Jahren vor.





45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

Um den Eingriff zu minimieren, wurde eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, zudem die Gebäudeausmaße und –höhen, sowie die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkung	anlagebedingte Auswirkung	betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	hoch	gering	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima & Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

- LEGENDE**
-  Grundstücksgrenze
 -  Grenze Geltungsbereich
 -  Intensivgrünland
 -  Feldhecke



BESCHREIBUNG DER EINGRIFFSMASSNAHME

Auf dem Flurstück Nr. 21, Gemarkung Ahornöd, Gemeinde Freyung ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Wohnbebauung mit der GRZ 0,3 geplant. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Zufahrtsweg im Norden, über die Flurnummer 19/28. Die Parzelle befindet sich auf einem nach Süden geneigten Hang und ist im Norden, Osten und Westen von einer Feldhecke umschlossen. Für die Erschließung im Norden ist es erforderlich, die bestehende Feldhecke auf einer Länge von etwa 18 m zu rücken. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung ist erfolgt. Entsprechende Vorgaben und Auflagen werden innerhalb der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden (2021) in den Plänen, Bestandsplan, Eingriffsschwere, Ausgleich und Maßnahmen berücksichtigt und abgehandelt. Insbesondere zu berücksichtigen sind dabei:

- die Feldhecke ist potentieller Lebensraum für z. T. streng- und besonders geschützte Tierarten nach FFH-RL Anhang IV (Haselmaus, Vogel, Reptilien, Fledermaus).
- Demnach sind die Verbote des § 44 BNatSchG zwingend zu beachten.
- Entsprechende Eingriffsalternativen (z. B. Möglichkeit der Reduktion der Flächengröße für die benötigte Zufahrt) wurden geprüft, sind jedoch nicht möglich, da das Grundstück sonst nicht erschlossen werden kann.
- Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG sind Ausnahmen von den Verboten des Art. 16 BayNatSchG nur dann möglich, wenn ein entsprechender Ausgleich erfolgt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Süden des Eingriffsgrundstücks ein gleichartiger Ausgleich in Form einer neu zu entwickelnden Feldhecke (B212) mit Lesesteinregel geschaffen.
- die innerhalb des Bebauungsplans dargestellte Ausgleichsfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung herzustellen.
- die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Freyung an das OFK des LU zu melden.



Name	Datum	Umschrieb	NR	EGRZS-0-
Projekt:	Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'		PLANNR	1
Planner:	Bestand		MST	1:500
			GEZ	31.10.2028
			GEPR	Z Auslegung
			GEZ	MK
			GEPR	
PLANUNGSGRUNDSTÜCKE LANDRATSAMT FREYUNG 93434 FREYUNG 11, 34-40, 40-41 8304, 8305, 8306, 8307, 8308, 8309		Projektadresse: Flur. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd		

Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.06.2025 die 45. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans durch in der Fassung vom 20.10.2025 hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 31.12.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans durch in der Fassung vom 20.10.2025 hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 31.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.01.2026+ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat hat am _____ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 45. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Freyung, den ____ . ____ . ____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 45. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ____ . ____ . ____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

45. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Freyung –

8. Ausgefertigt

Freyung, den ____ . ____ . ____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung 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. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Freyung, den ____ . ____ . ____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister



Anlage 1 Änderung Flächennutzungsplan Nr. 45



Bestandslageplan M 1:1000 vom 22.05.2025
 Datum: 28.01.2026

PLANUNGS - TEAM - VÖTLT

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



Anlage 2 Änderung Flächennutzungsplan Nr. 45.



Bestandslageplan M 1:2000 vom 20.05.2025
 Datum: 28.01.2026

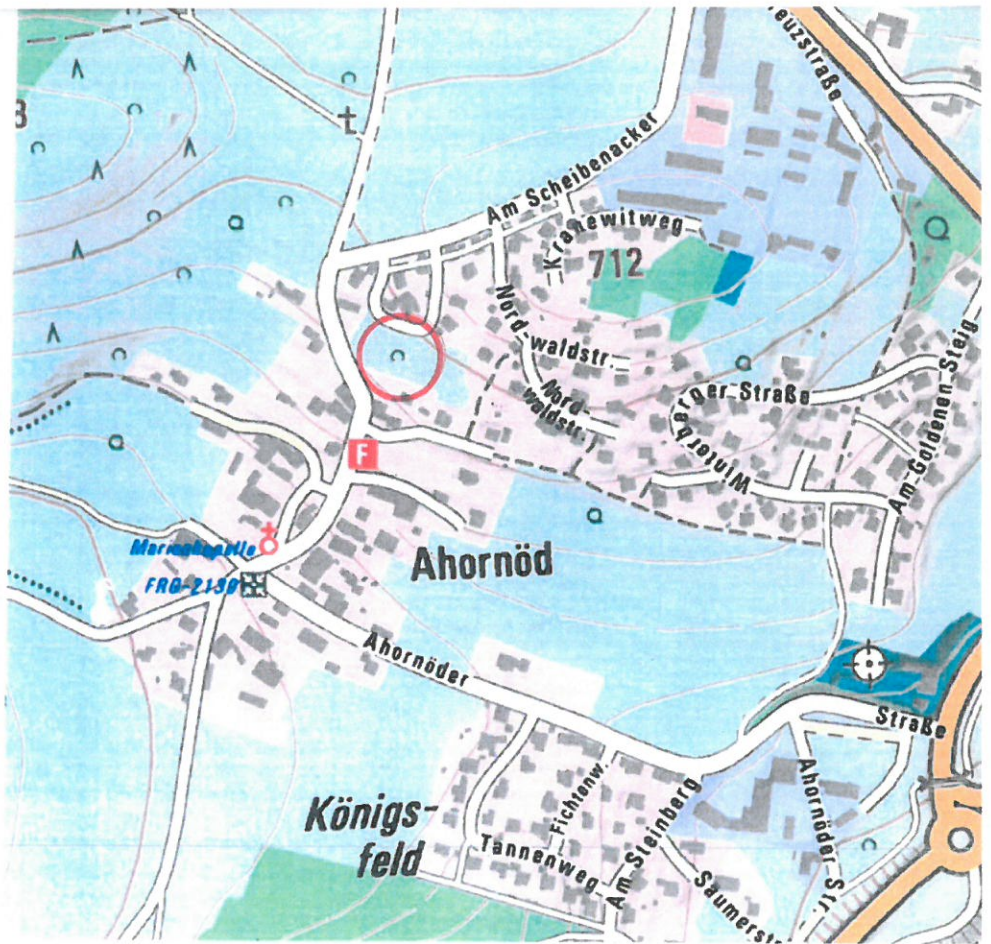
PLANUNGS - TEAM - VÖTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



Anlage 3 Änderung Flächennutzungsplan Nr. 45.



Topographische Karte mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:5000

Datum: 28.01.2026

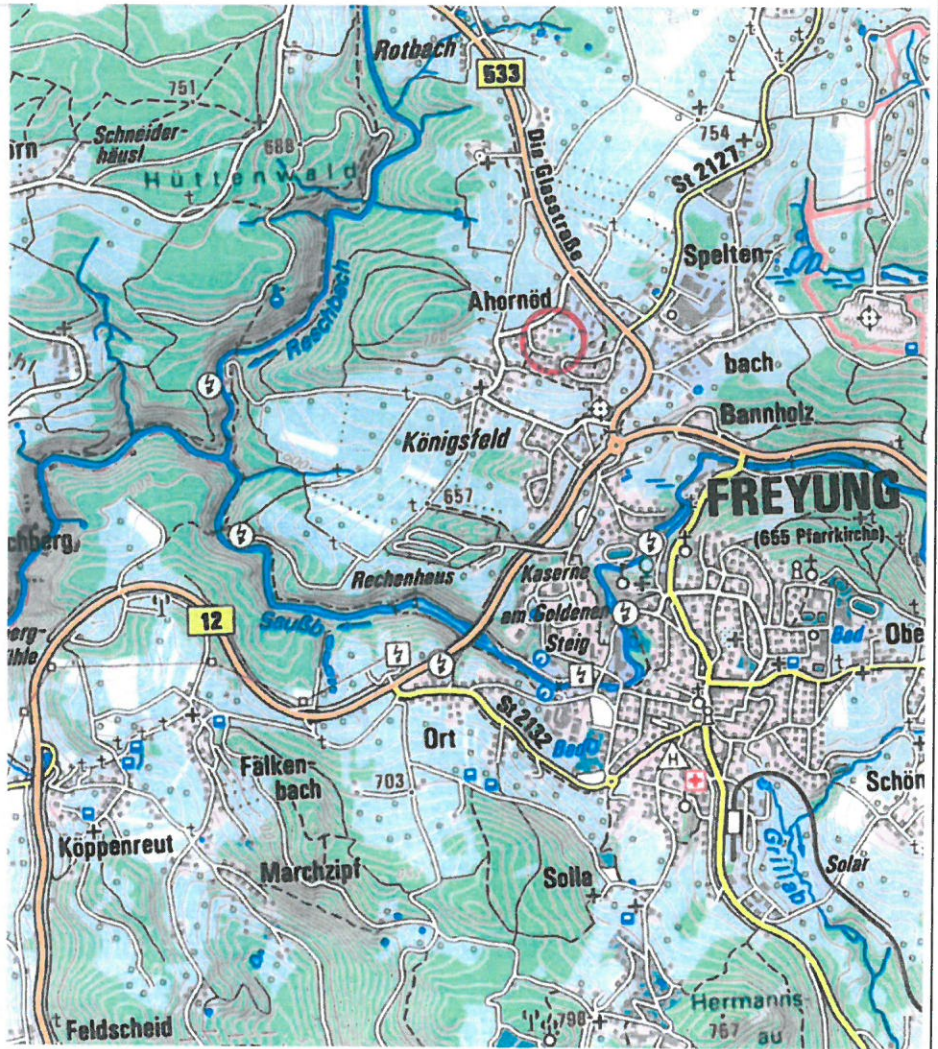
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



Anlage 4 Änderung Flächennutzungsplan Nr. 45.



Topographische Karte mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:25000

Datum: 28.01.2026

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen