

# Stadt Freyung



**Entwurf** (Stand 13.02.2026)

## Änderung Bebauungsplan „Ahornöd“

(Deckblatt Nr. 6- Teilfläche Fl.Nr.21)

### Inhalt:

- Satzung	Seite 1 - 3
- Begründung	Seite 4 - 6
- Umweltbericht	Seite 7 - 19
- Verfahrensvermerke	Seite 20 - 21
- Anlage 1	Satzungsbereich und planliche Festsetzungen M 1:1000
- Anlage 2	Lageplan M 1:1000 Bestandsplan
- Anlage 3	Lageplan M 1:2000 Bestandsplan
- Anlage 4	Auszug aus Bebauungsplan Ahornöd
- Anlage 5	Topographische Karte M 1:5000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 6	Topographische Karte M 1:25000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 7	Luftbild M 1:1000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 8	Bestandsplan Eingriffsregelung
- Anlage 9	Eingriffsschwere Eingriffsregelung
- Anlage 10	Ausgleich und Eingrünung Eingriffsregelung
- Anlage 11	Maßnahmen
- Anlage 12	Luftbild mit Standort best. Ahorn



## Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

### **Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt 6**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt 6 betrifft ein Teilfläche der Flurnummer 21, Gemarkung Ahornöd, bzw. Parzelle 52 i, BPlan "Ahornöd". Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan "Ahornöd" als Grünfläche ausgewiesen. Die genaue Abgrenzung und Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M1:1000 (Anlage 2) und dem Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan (Anlage 4).

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO geändert.

### § 3

#### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung: GFZ 0,25, GRZ 0,50
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Dachform: FD 0-3° DN, extensiv begrünt  
PD 7-15° DN  
SD 15-30° DN
5. Dachdeckung: Metall, Dachstein/-ziegel in naturrot, grau, anthrazit
6. Wandhöhe Talseite: max. 7,50 m von OK Urgelände bis Schnittpunkt Wand mit Traufe/Dach gemessen.
7. Grenzabstände: Allgemein Art. 6 BayBO  
Einfriedungen mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze  
Gewächse bis 2,0 m mind. 0,50 m zur Gg.  
Gewächse über 2,0 m mind. 2,0 m zur Gg.

#### 8. Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung dienen sind zu bündeln.
- Sockelmauern als Einfriedungen sind ausgeschlossen, der Abstand von Einfriedungen zur Geländeoberkante muss mind. 15 cm betragen.
- Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern o. ähnlich) sind unzulässig.
- Eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Maß von max. 1,50 m zu begrenzen. Der abgetragene Humus ist Schichtweise zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Zulässig sind Wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Private Grünflächen sind naturnah mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zu den erlaubten Arten wird auf die Festlegungen in Anlage 8 – 11 verwiesen.

## Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

- Regen- und Oberflächenwasser ist mittels Rigolen oder ähnlichem zu speichern und großflächig auf dem Grundstück zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser und von Dachflächen in Regenwasserzisternen (z.B. zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht. 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.
- Der best. Ahorn, an der Nordwestgrenze der Flur.-Nr. 19/28 (Anlage 12), ist während der Erschließungs- und Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Eine Fällung ist nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

## Begründung

### 1. 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.

### 2. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt Südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes Ahornöd und umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 21, Gemarkung Ahornöd. Das Plangebiet besitzt eine leichte Hangneigung in Richtung Süden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

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 Schotterweg Fl. Nr., 19/28, Gem. Ahornöd erschlossen. Der zur Zeit ca. 3,00 m breite Schotterweg wird auf eine Breite von 3,50 m bis einschl. Garagenbereich der Parzelle 21 ausgebaut. Anfallende Kosten trägt der jeweilige Antragsteller. 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 Grundstückswertmindernden 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. Die Zuleitungen bis zu der entsprechenden Grundstücksgrenze (Bauparzelle) ist durch den Bauantragsteller herzustellen und vorab mit den Stadtwerken abzustimmen.

### 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 nach Aufforderung vorzulegen.

## **4. Umweltschutz**

### 4.1 Inhalt und Ziele

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 m<sup>2</sup>.

### 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.

# 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.

#### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

#### Ergebnis:

## Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

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 LEBENSÄUMLICHKEITEN

#### Beschreibung:

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

- Feldhecke auf den Flurnummer 22 und 19/28:  
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

## Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit gesamt</b>
Arten und Lebensräume	hoch	gering	gering	mittel

## SCHUTZGUT BODEN

### Beschreibung:

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.

## Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

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



digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25 000



### Gesteinseinheit ab ca. 1 Meter Tiefe am Standort

 Haidel-Pluton, Granit, mittelkörnig  
HD.Grm

### Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)


 Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert  
F.hvx

Abb.: Gesteinsklassifikation und Baugrundklassifikation, Quelle: [www.umweltatlas.bayern.de](http://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.

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, aber das LfU gibt an, dass sich die Region um den Bayerischen Wald durch gering ergebigige 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 Abteillandes 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, Messstelle 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 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.



*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.



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 ortsplannerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann harmonisch in die Landschaft integriert werden.

Ergebnis:

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:

- 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 Erschließung, 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. Hierzu wird ein Feldgehölz mittlerer Ausprägung B212 mit einer Größe von 242 m<sup>2</sup> 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,

## Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

im Süden des Baugrundstücks festgesetzt. Die Ausgleichsfläche dient gleichzeitig der Eingrünung der Bauparzelle.

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

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.

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkung</b>	<b>anlagebedingte Auswirkung</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkung</b>	<b>Ergebnis</b>
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

## Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt 6 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 Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 04. August 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 Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 04. August 2025 hat in der Zeit vom 01.12.2025 bis 31.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 13.02.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 13.02.2026 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 Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" mit Deckblatt Nr. 6 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung Vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
7. Die Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.
8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 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

# Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Stadt Freyung – Änderung durch Deckblatt 6

Freyung, den  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



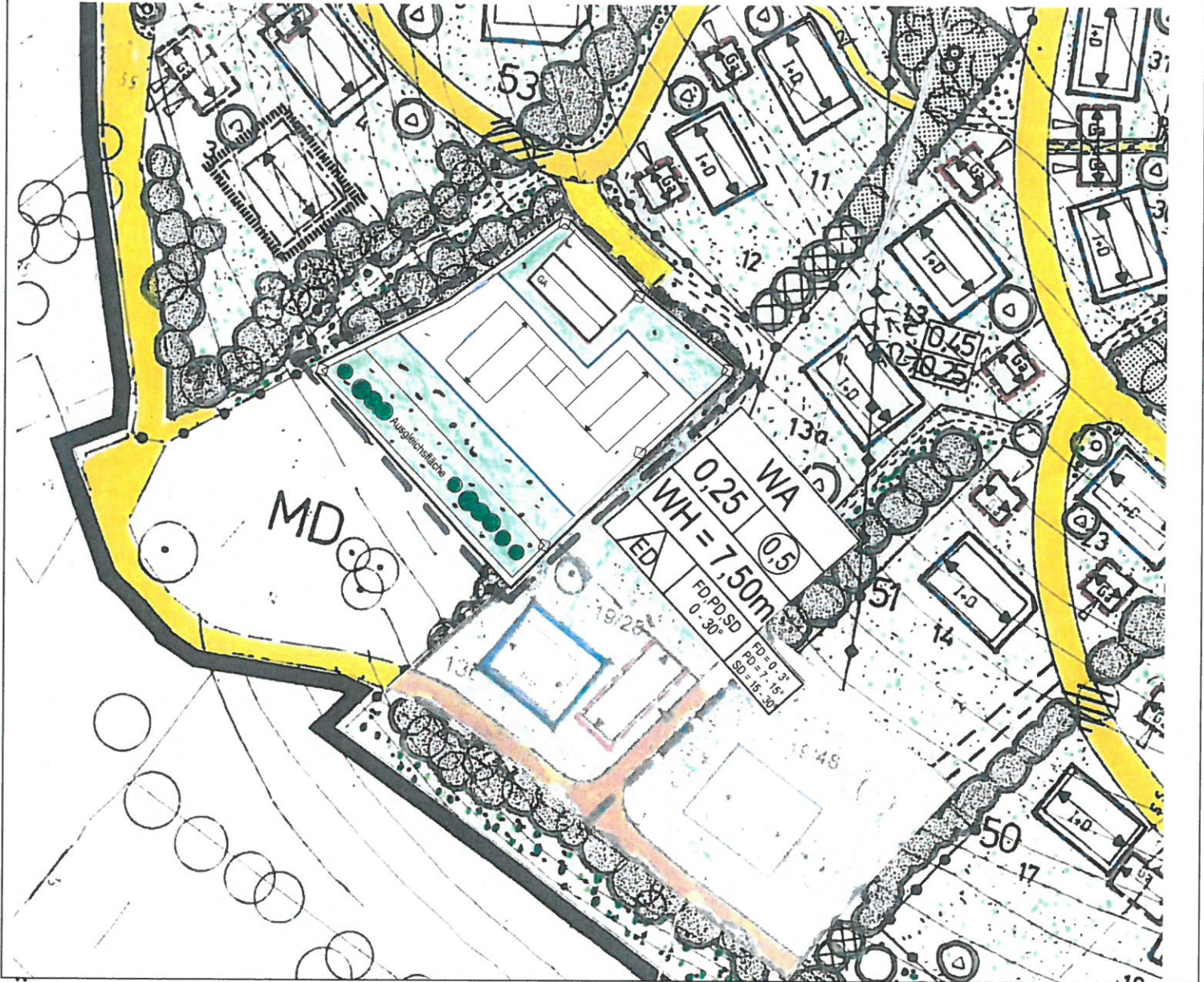
Geltungsbereich Bebauungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung



Baugrenze



Änderung Bebauungsplan Ahornöd - Deckblatt Nr. 6



Änderungsbereich und planliche Festsetzungen M 1:1000  
Datum: 13.02.2026

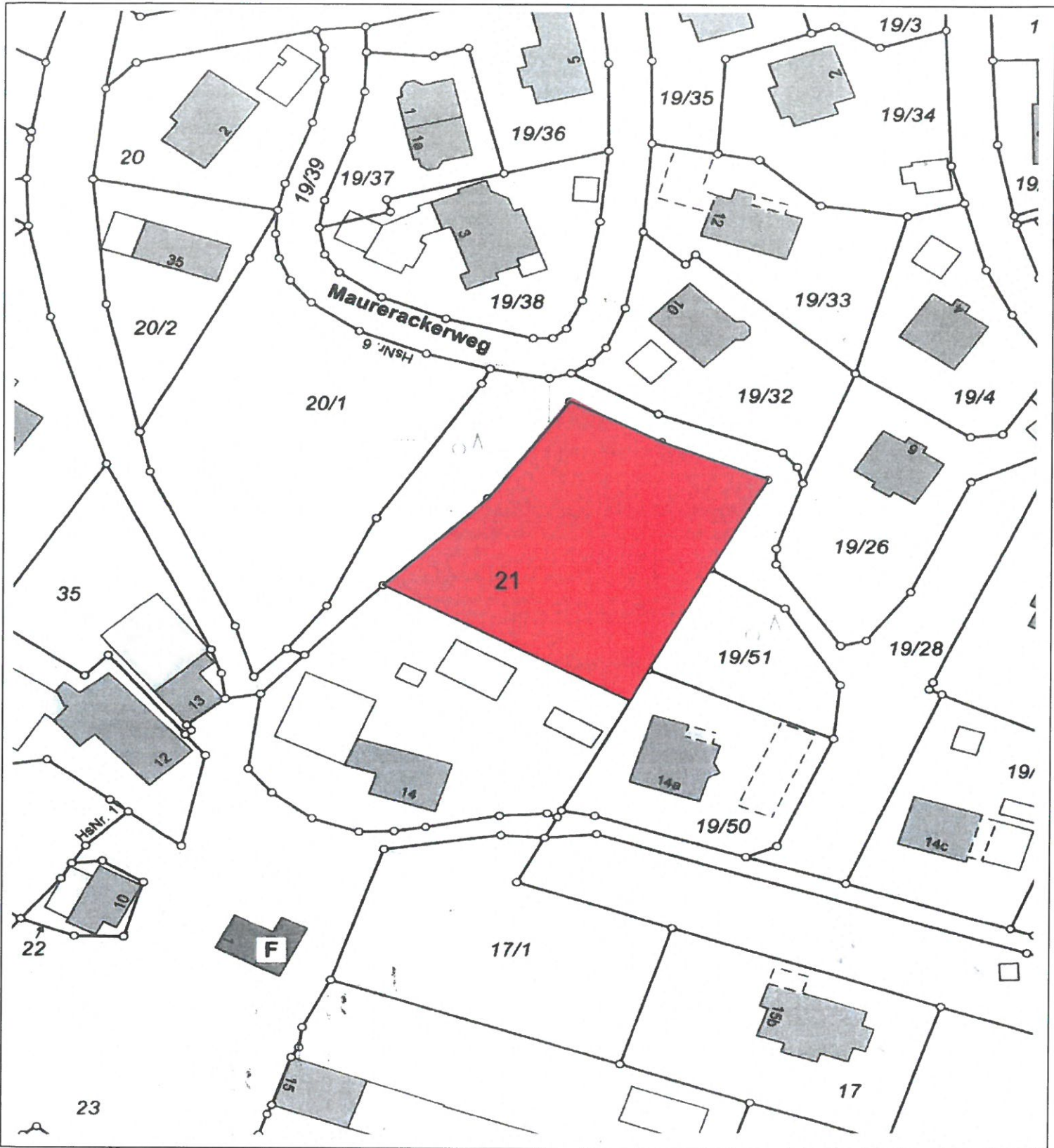
PLANUNGS - TEAM - VÖRTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 2 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Bestandslageplan M 1:1000 vom 20.05.2025  
 Datum: 13.02.2026

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

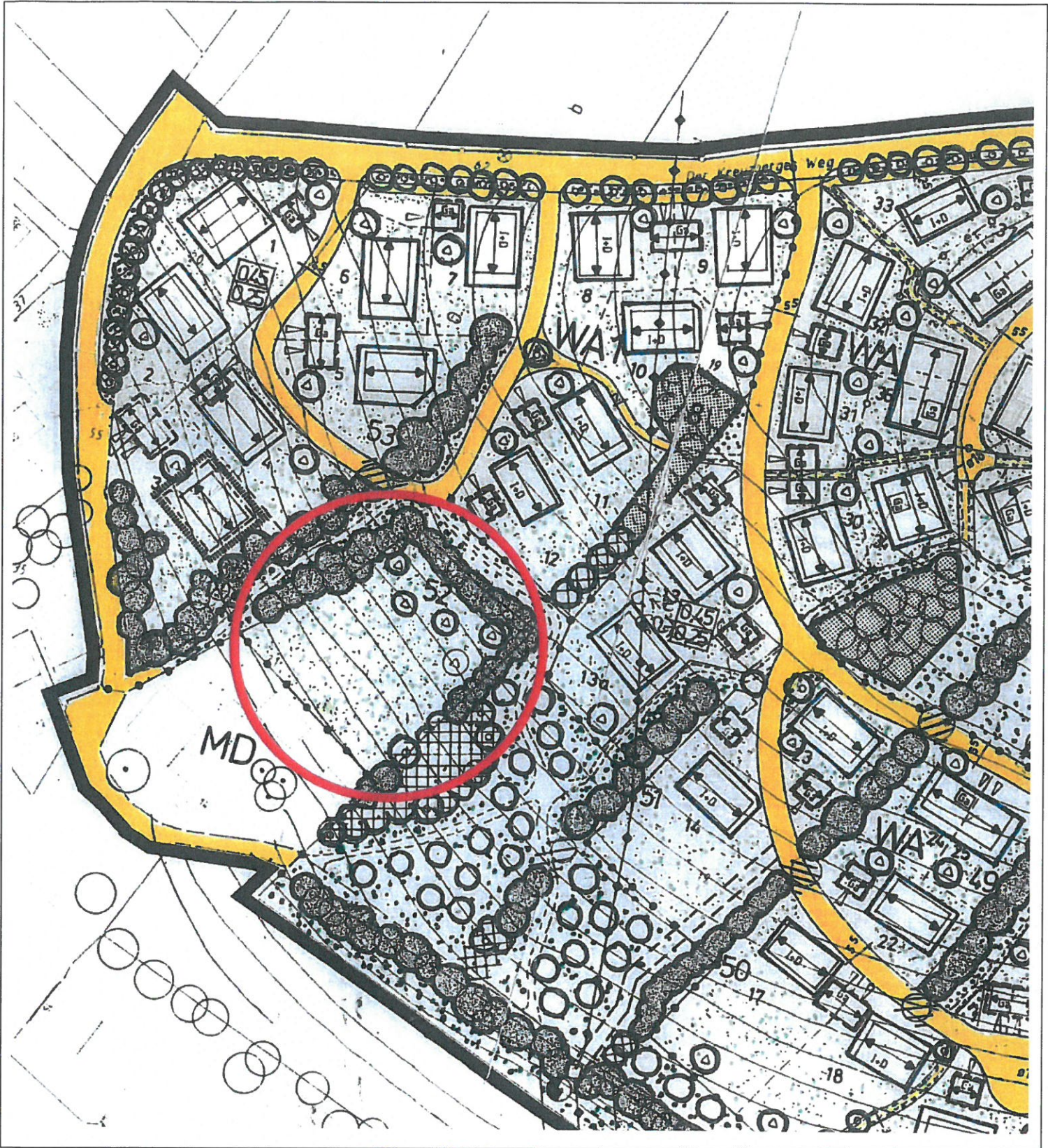


Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen





Anlage 4 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Auszug aus Bebauungsplan  
 Datum: 13.02.2026

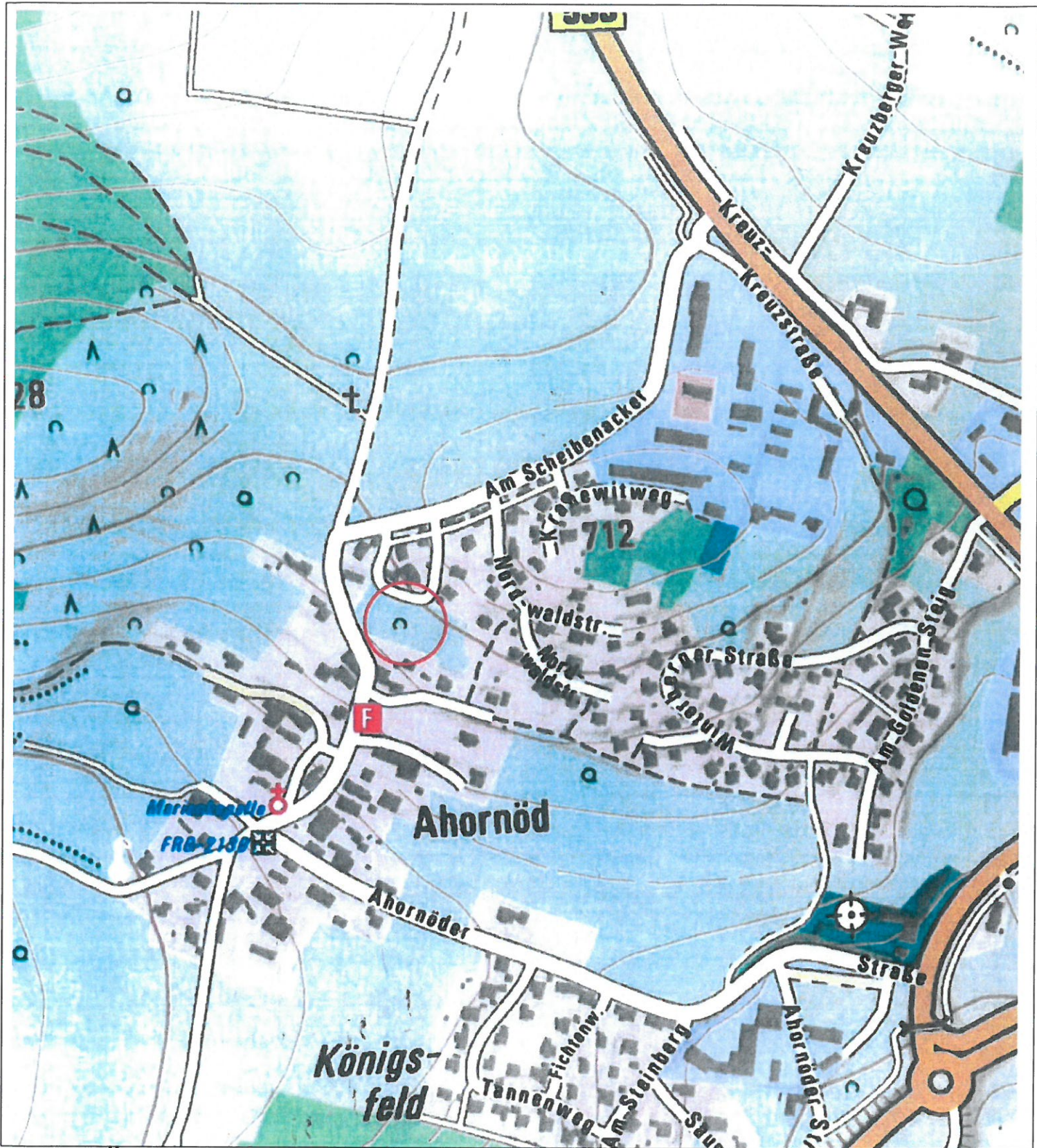
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 5 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Topographische Karte mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:5000  
 Datum: 13.02.2026

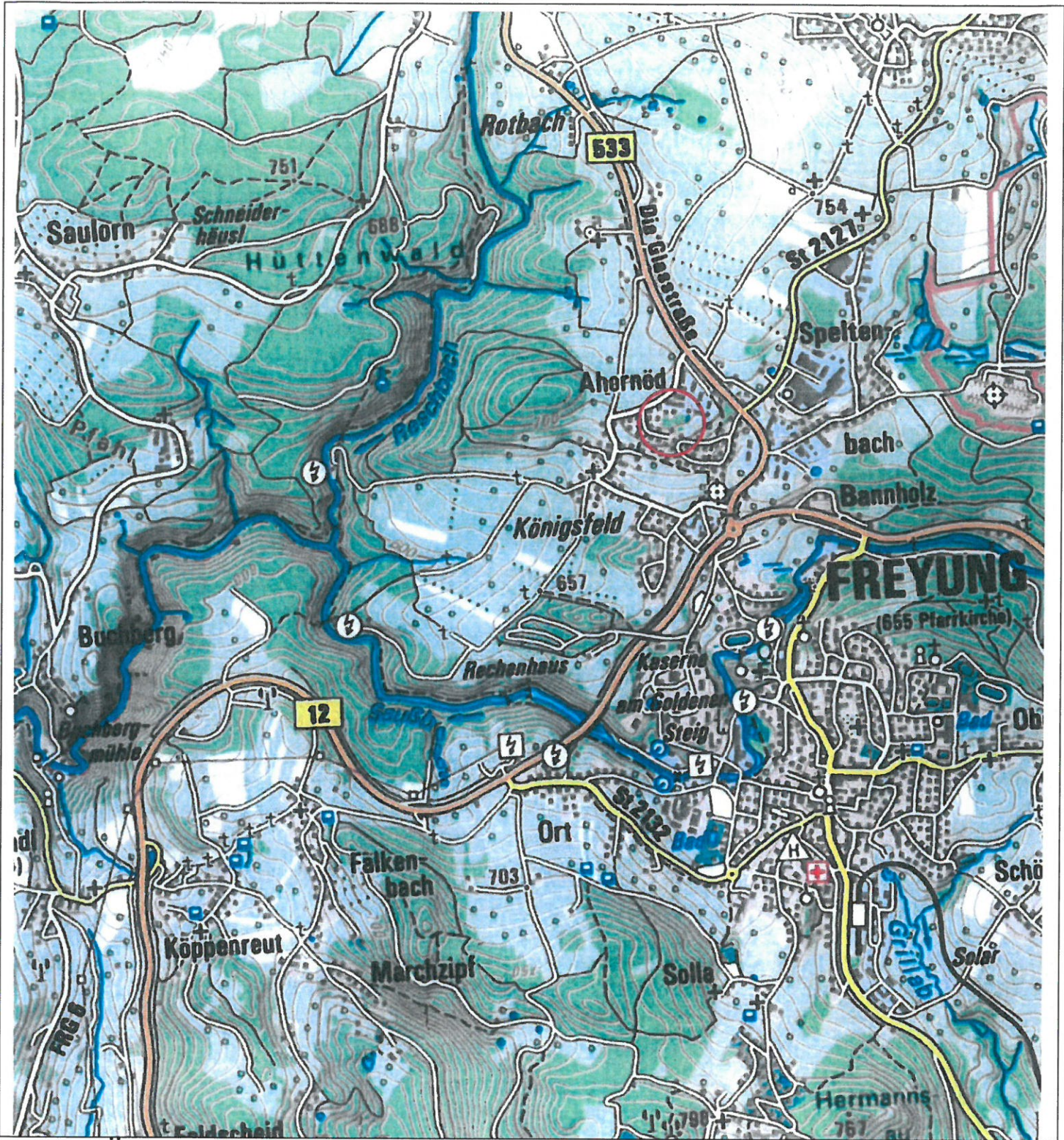
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 6 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Topographische Karte mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:25000  
 Datum: 13.02.2026

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 7 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Luftbild mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:1000  
Datum: 13.02.2026

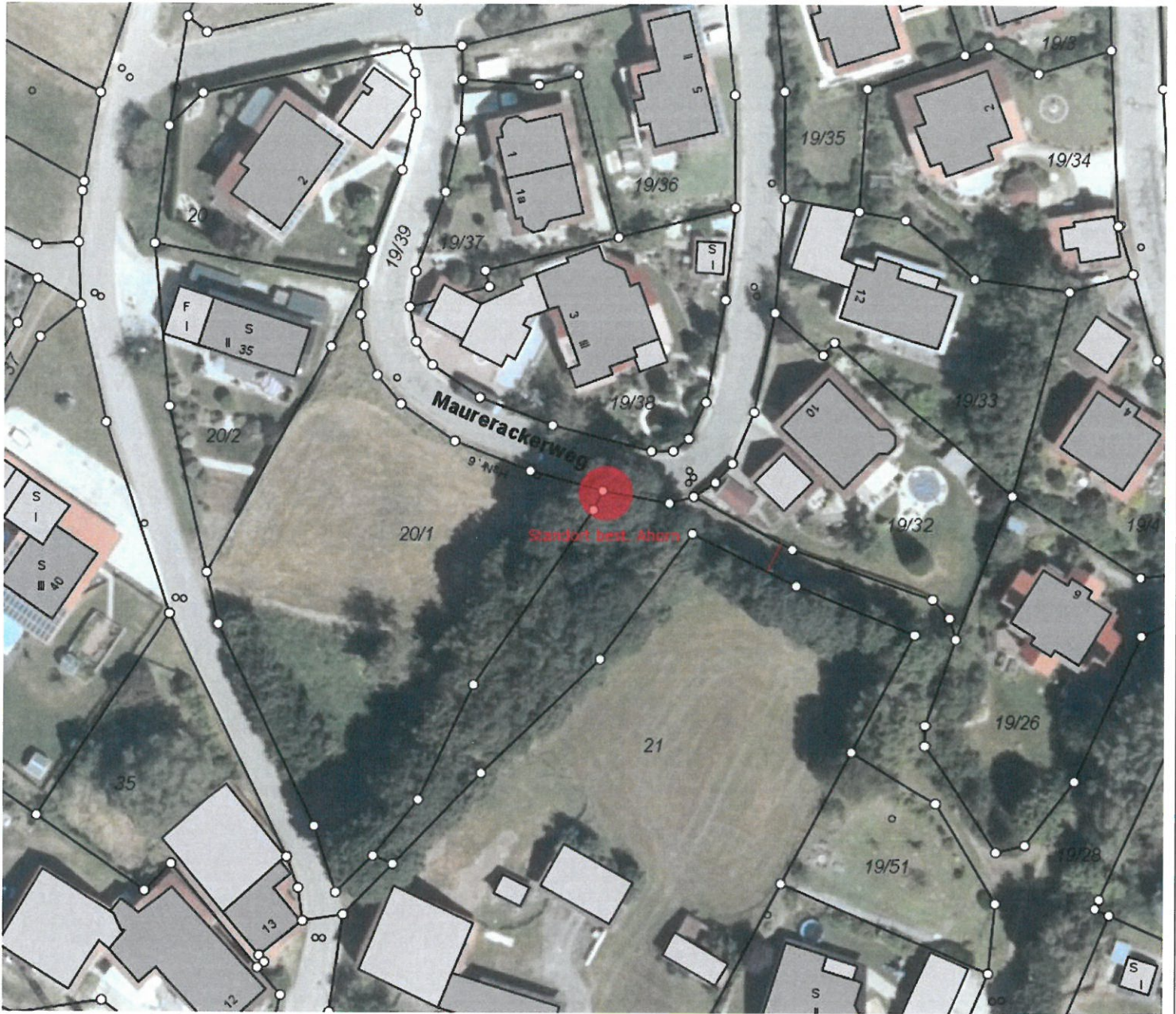
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwiesselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 12 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Luftbild mit Standort best. Ahorn  
Datum: 13.02.2026

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen