

# Stadt Freyung



**VORENTWURF** (Stand 04.08.2025)

## 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



## 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. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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. 0,5m 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 – 10 verwiesen.
-

- 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.

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-MauerackerwegPlan 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.

#### 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 Abwasserbesitigung 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.

### 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.

## 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. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarwirtschaft ohne Baumbestand und schützenswertem Lebensraum für Tierarten.

### 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:

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 Baugrundstück, sowie durch geplante Eingrünungsmaßnahmen 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 dem Landschaftsbild 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 Hecken-Biotopen auf Lesesteinriegeln:

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

- Biotop-Nr. 7147-055-052 auf den Flurnummer 20-22:  
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, Brennessel, Drahtschmiele, Blaubeere, u.a.

Das nördlich dem Geltungsbereich angrenzende Hecken-Biotop wird durch die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück Nr. 21 im Nordwesten beeinträchtigt, da in diesem Bereich eine Rodung auf einer Länge von ca. 16 m für die Erschließung des Baugrundstücks erforderlich ist.

Die Rodung des Heckenabschnitts muss außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.

Der Eingriff muss entsprechend der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Der Rest der Hecken-Biotope bleibt durch den Eingriff unberührt.

Des Weiteren liegt das Baugebiet im Bereich des ‚Naturparks Bayerischer Wald‘. Hier ist der Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem nachhaltigen Tourismus und einer dauerhaft umweltgerechten Landnutzung, sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung miteinander in Einklang zu bringen.

Durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück wird dem Rechnung getragen.

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 bebauter 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 einpassen, was durch eine naturnahe Gartengestaltung, sowie durch 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.

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



[UmweltAtlas Bayern: Geologie](#)

digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000



[UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie](#)

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

 Heidel-Pluton, Granit, mittelkörnig  
HD, Gm

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

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

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.

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

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

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

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 ergebige 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 Bayerischer 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.

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

Der Geltungsbereich wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt, welches von Hecken umgeben ist, die als Biotope kartiert sind. 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 16 m entlang der Flurgrenze zu Fl.Nr. 21 werden als Zufahrt befestigt. Die bestehende Hecke (kartiertes Biotop) wird auf diesem 16m langen Streifen gerodet, um eine Zufahrt zu ermöglichen. Nur so kann das Baugrundstück im Nordwesten der Flurnummer 21 erschlossen werden.



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 Eingrünung des Baugrundstücks im Süden 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 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:**

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 intensiv 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 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 ‚Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft':

- Plan 1: Bestand Arten und Lebensräume
- Plan 2: Eingriffsschwere
- Plan 3: Ausgleich & Eingrünung

dargestellt.

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

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass für den Eingriff eine Ausgleichsfläche von 724 Wertpunkten erforderlich ist, welche auf dem Grundstück des Eingriffs (Flurnummer 21, Stadt Freyung, Gemarkung Ahornöd) festgesetzt wird.

Hierzu wird ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211 Einstufung lt. Biotopwertliste) mit einer Größe von 242 m<sup>2</sup> entwickelt.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Erweiterung deckt den Bedarf an Wohnbaufläche der Stadt und dem Umkreis von Freyung. 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 in zweijährigen Abständen 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 kartierte Hecken-Biotope vorhanden, die weitestgehend von der Planung unberührt bleiben. Ein Teil des Heckenbiotops im nordwestlichen Bereich, auf einer Länge von ca. 15 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 Streifens mäßig extensiven Grünlands im Süden des Baugrundstücks festgesetzt. Zur Eingrünung der Baufläche werden auf diesem Streifen Streuobstbäume gepflanzt.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche im zweijährigen Turnus 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ - 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Ahornöd" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 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

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: 04. August 2025

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



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



Bestandslageplan M 1:1000 vom 20.05.2025  
 Datum: 04.08.2025

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



Anlage 3 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Bestandslageplan M 1:2000 vom 20.05.2025  
Datum: 04.08.2025

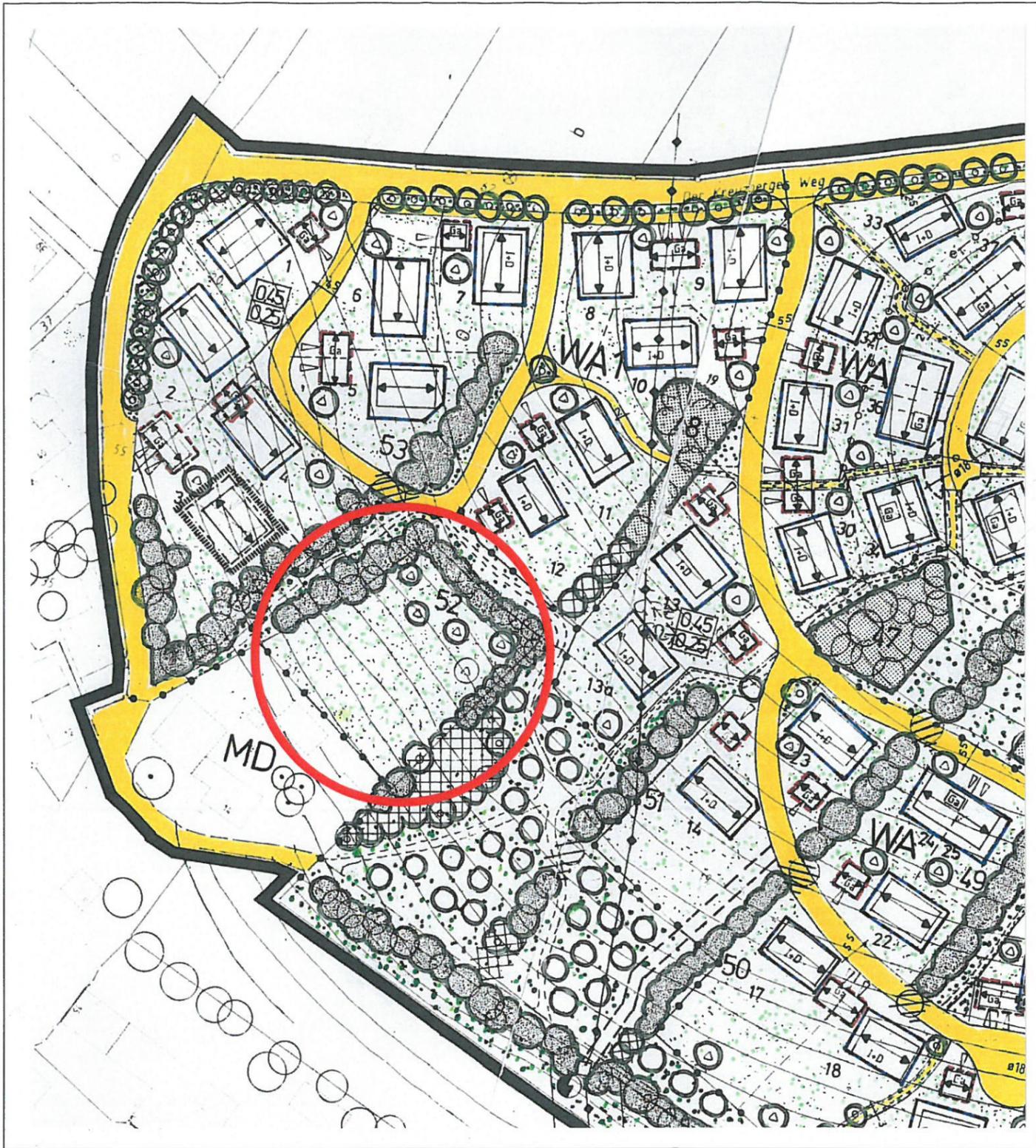
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



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



Auszug aus Bebauungsplan  
Datum: 04.08.2025

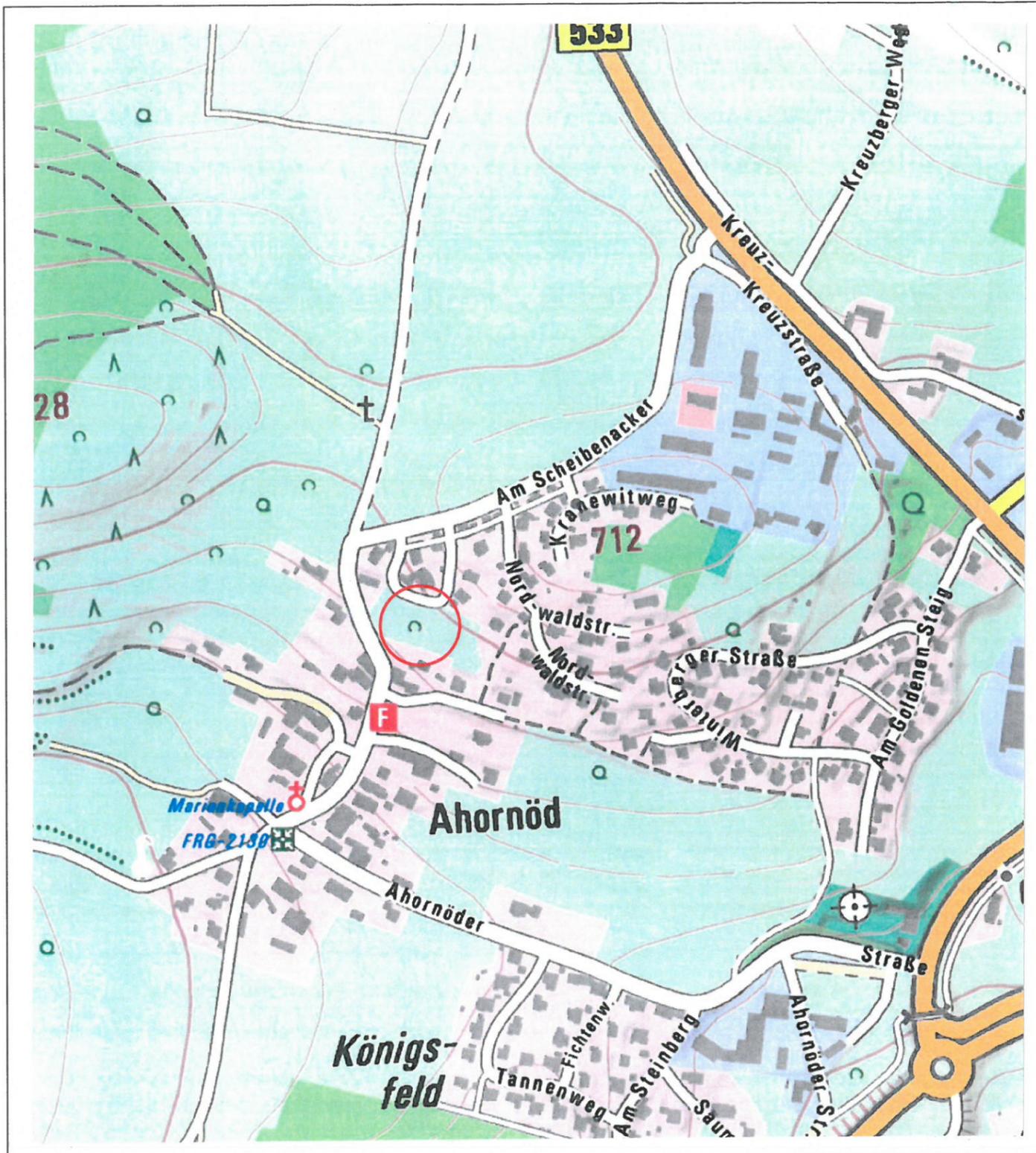
PLANUNGS-TEAM-VÖLTL



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: 04.08.2025

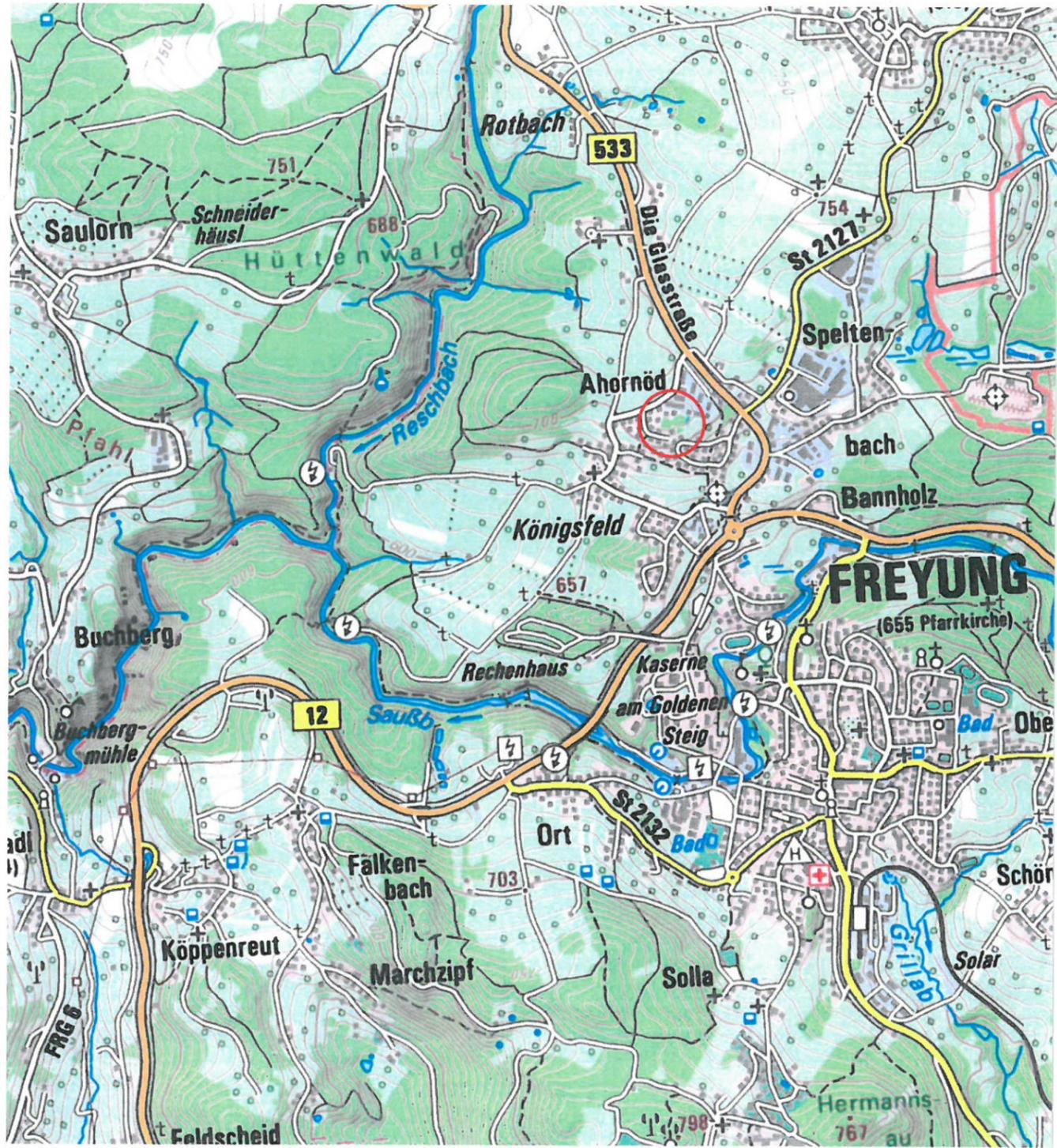
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



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



Topographische Karte mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:25000

Datum: 04.08.2025

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



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



Luftbild mit Hinweis auf das Planungsgebiet M 1:1000

Datum: 04.08.2025

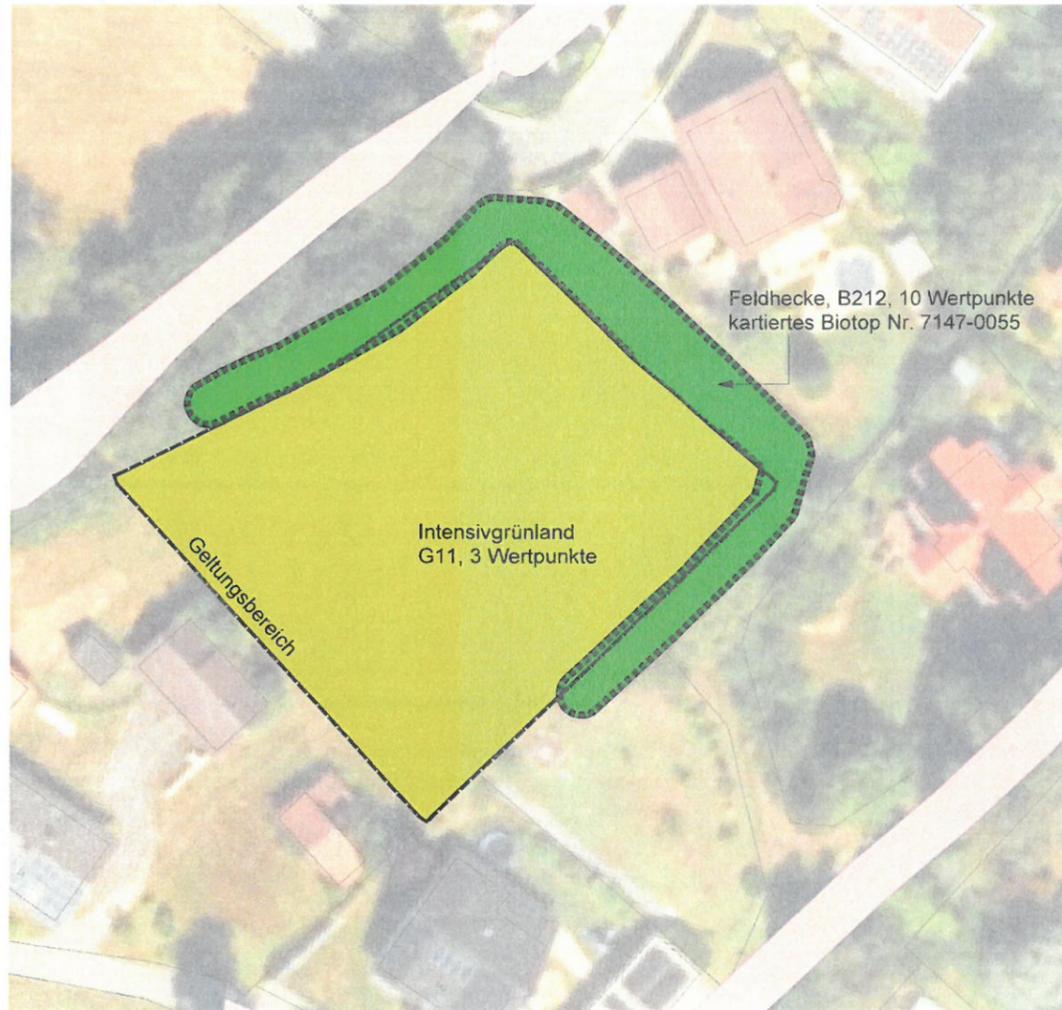
PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



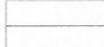
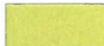
Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

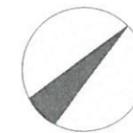
Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



### LEGENDE

-  Grundstücksgrenze
-  Grenze Geltungsbereich
-  Intensivgrünland
-  Feldhecke (kartiertes Biotop)



Name	Datum	Unterschrift
Projekt: Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'		
Planer: 	Bestand	
MICHAELA KNÖÖLSEHER-ZÜFLE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN SCHAUBERG 17 94164 SONNEN TEL. +49 (0)8586 975 24 24 MAIL: info@mk-landschaftsarchitektur.de		
Projektadresse: Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd		

### Anlage 8 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.



Bestandsplan Eingriffsregelung unmaßstäblich  
Datum: 04.08.2025

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

Am Zwieselberg 13

94065 Waldkirchen



**LEGENDE**

- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Eingriffsfläche
- Biotop- u. Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachliche Bedeutung -> 3 WP
- Biotop- u. Nutzungstypen mit mittlerer naturschutzfachliche Bedeutung -> 8 WP

Bedeutung der Schutzgüter*	-	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	Summe (WP)
BNT geringer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1, Liste 1a	3	697	0,3	minus 10%	565
BNT mittlerer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	74	0,3	minus 10%	160
<b>Summe Wertpunkte Ausgleich</b>					<b>724</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
• Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit d. Bodens	Festsetzung in BP aufgrund §9 Abs. 1 BauGB
• Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile	Durchlässigkeit zur freien Landschaft	
• Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück	Zufuhr zum Grundwasser	
• Aufbau einer Gehölzpflanzung	Einbindung in die Landschaft	
• Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober. und 1. März	Schutz der Vogelbrutzeiten	
Summe (max. 20%)		10%

Durch den Eingriff sind **724 Wertpunkte** auszugleichen.



Name	Datum	Unterschrift	
Projekt: <b>Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'</b>			NR EGR25-02 PLAN-NR 2
Planer:	<b>Eingriffsschwere</b>		MST 1.500 GEZ 04.09.2025 GEPR GEZ MK GEPR
<small>MICHAEL A. KNODLESEDER-ZUFLE LANDSCHAFTSARCHITECTUR SCHAUBERG 17 94154 SCHNEDEN TEL: +49 (0)9368 975 24 24 MAIL: info@ma-landschaftsarchitektur.de</small>			
Projektadresse: Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd			

**Anlage 9 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.**



Eingriffsschwere Eingriffsregelung unmaßstäblich  
Datum: 04.08.2025

PLANUNGS - TEAM - VÖLTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen



**LEGENDE**

- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen
- Gebäude
- Belag wasserdurchlässig
- Belag wasserundurchlässig
- Intensivgrünland
- Feldhecke (kartiertes Biotop)
- Ausgleichsfläche extensive Wiese
- Eingrünung mit Streuobstbäumen

**MASSNAHMEN ZUR EXTENSIVIERUNG, ENTWICKLUNG UND ERHALTUNG VON EXTENSIVEM GRÜNLAND**

- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat/Narbenverbesserung
- Walzen, Schleppen max. einmal im Jahr bis Mitte März
- keine Pflanzenschutzmittel
- keine Düngung
- einschürige Mahd nach der Brutzeit (ab August), Abfuhr des Mähgutes
- zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen
- die Ausgleichsfläche ist durch Metallpflocke dauerhaft zu markieren

**MASSNAHMEN ZUR ANLAGE UND ENTWICKLUNG EINER BAUMREIHE MIT STREUOBSTBÄUMEN**

- Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten, Pflanzabstand ca. 12 m
- kein Düngung (eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung ist zulässig: 1x jährlich ausschließlich organische Düngung und nur im Bereich der Kronentraufe)
- keine Pflanzenschutzmittel
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Biotopholz

**PFLANZENLISTE - EINGRÜNUNG MIT STREUOBSTBÄUMEN**

Grafik	Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Anzahl (in Stk.)
	ZWHA	Prunus domestica 'Hauszwetsche'	Zwetschge	H 3xv mDb StU 14-16	1
	BIRPA	Pyrus communis 'Pastorenbirne'	Birne	H 3xv mDb StU 14-16	1
	APFRBOS	Malus domestica 'Roter Boskoop'	Apfel	H 3xv mDb StU 14-16	1
	PFTC	Prunus domestica 'The Czar'	Pflaume	H 3xv mDb StU 14-16	1

**BILANZIERUNG**

AUSGANGSZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND						
Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Abschlag (WP)	Aufwertung	Fläche in m²	Kompensation Wertpunkte	Bemerkung
Intensivgrünland	3	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211	6	0	3	242	724	
<b>Summe Wertpunkte</b>							<b>724</b>	<b>erzielt durch 242 m² Ausgleichsfläche</b>

Name	Datum	Unterschrift	NR	PLAN-NR
Projekt:	Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'		EGR25-02	3
Planer:		<b>Ausgleich &amp; Eingrünung</b>	MST	1.500
			GEZ	04.09.2025
			GEZ	MK
			GEPR	
Projektadresse:	Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd			

**Anlage 10 Änderung Bebauungsplan "Ahornöd" Deckblatt Nr. 6.**



Ausgleich und Eingrünung Eingriffsregelung unmaßstäblich  
Datum: 04.08.2025

PLANUNGS - TEAM - VÖTL

Am Zwieselberg 13



Tel.: 08581/988690 Fax: 08581/988691

94065 Waldkirchen