

Stadt Freyung

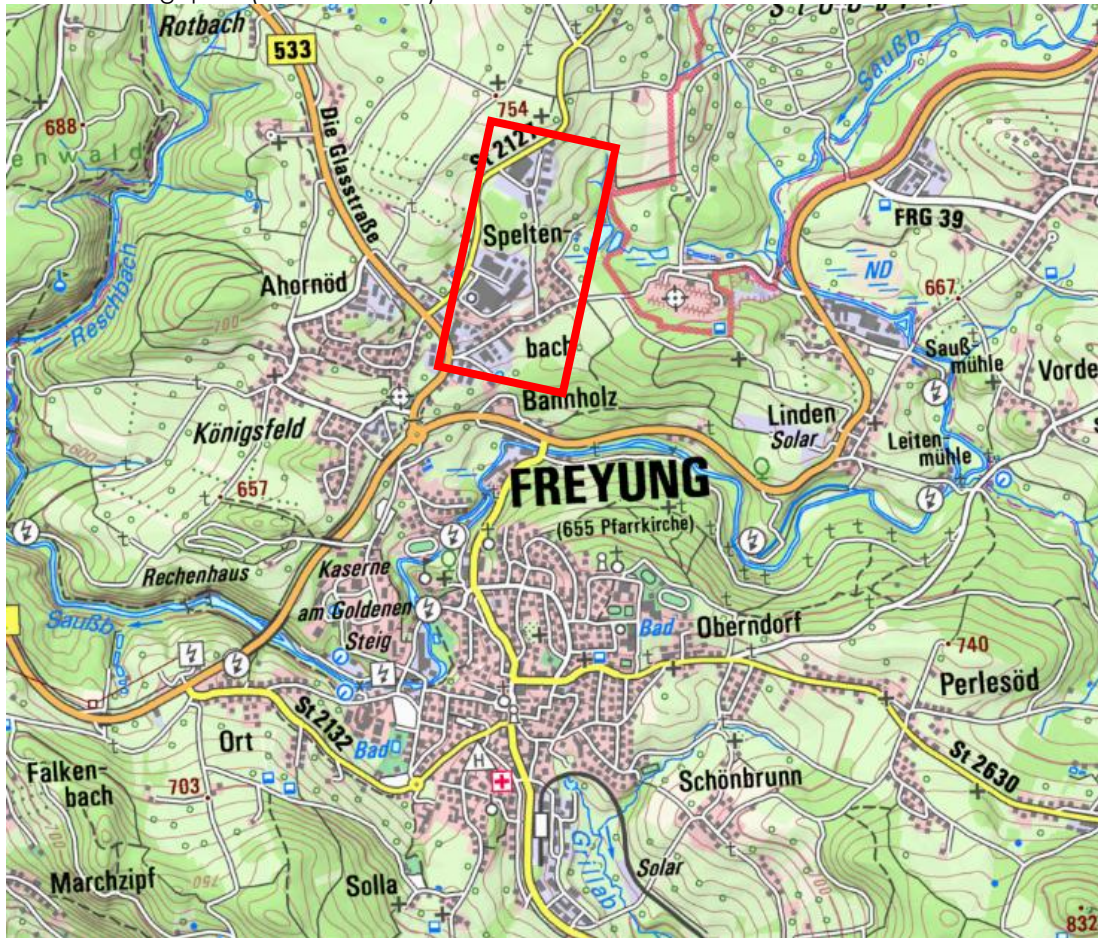
Landkreis Freyung-Grafenau

Flächennutzungsplan Änderung durch Deckblatt 49

Vorentwurf



Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3501_Begr_UB

Index

a 11.12.2025

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Begründung	3
2	Umweltbericht	3
2.1	Planungsziele und Planinhalt	3
	Ziele des Umweltschutzes	3
2.2	3	
2.3	Prüfungsmethoden und Probleme	4
2.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	5
2.5	Eingriff, Vermeidung und Ausgleich	10
2.6	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	10
2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
2.8	Monitoring	11
2.9	Zusammenfassung Umweltbericht	11

1 Begründung

Zum Zwecke einer erforderlichen Parkplatzerweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes soll das rechtskräftig im Bebauungsplans „Speltenbach“ festgesetzte Gewerbegebiet räumliche erweitert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die Änderung betrifft einer Fläche von circa 0,45 Hektar auf den Flurstücken Nr. 534, 528/7, 8 [TF] jeweils Gmkg. Ahornöd.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt dort Grünfläche, teilweise als Bolzplatz dar; letzter ist nicht vorhanden und wird auch nicht benötigt. Im Nähebereich befindet sich das Baudenkmal D-2- 7247-0001.

Eine zweckgemäß ausreichende Erschließung ist vorhanden.

2 Umweltbericht

2.1 Planungsziele und Planinhalt

Die Stadt Freyung plant eine erforderliche räumliche Erweiterung des GE Speltenbach anstelle eines bisher dargestellten Bolzplatzes auf circa 0,445 Hektar Fläche.

2.2 Ziele des Umweltschutzes

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2023	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	-
3	1.3.2 (G) LEP 2023	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2023	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	-
5	3.1 (G) LEP 2023	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	-
8	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	X
9	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X

11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	X
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	-
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	X
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	X
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	X
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

2.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

2.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Umweltschutzgüter									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Verlust von Lebensraum		X	X							
	Inanspruchnahme unversiegelter Fläche				X						
Bau											
	Temporäre Immissionen durch den Einsatz von Baumaschinen	X	X	X		X	X	X			
Betrieb	Verunreinigungen durch Öl, Kraftstoffe und Abgase				X	X					

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.6.1) bewertet.

2.4.1 Schutzgut Menschen

Das Plangebiet befindet sich etwa 1 km nördlich der Stadt Freyung und 1 km südlich von Kreuzberg, zwischen bereits bestehenden Gewerbeflächen. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt. Es weist das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung auf.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporär ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Mit geringfügig erhöhtem Anlagenlärm durch Kfz ist zu rechnen. Mangels dafür empfindlichen Immissionsorten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Betriebsbedingt	-

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen.

2.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Fl.Nr. 534 wurde vormals als Fußballplatz verwendet, ist mittlerweile aber nicht mehr genutzt. Es liegt teilweise eine Grund- oder Stauwasserbeeinflusste Vegetation vor und es ist davon

auszugehen, dass eine etwa 300 m² große Teilfläche unter den Biotopschutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG fällt. Daraus ergibt sich eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebedingt	Verlust von gemäß § 30 BNatSchG geschütztem Lebensraum des Biotop- und Nutzungstyps G221.
Betriebsbedingt	-

Durch die Planung ergeben sich starke, aber ausgleichbare Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

2.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Es handelt sich um überwiegend unbebautes Grünland in direktem räumlichem Kontext von gewerblich genutzten Flächen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung wird unversiegelte Bodenfläche überbaut und teilweise versiegelt.
Betriebsbedingt	-

Planungsbedingt sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4.4 Schutzgut Boden

Lokal liegen ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) an. Die Ertragszahl ist mit 34-51 im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hoch. Allerdings ist aufgrund der künstlichen Modellierung der Boden anthropogen überprägt. Der Standort ist grundwasserfern aber der Boden wasserempfindlich. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist sehr hoch. Die Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv. Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	- Bei sach- und normgerechter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Durch den Betrieb eines Parkplatzes können Bodenverunreinigungen auftreten,; erforderlichenfalls sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Oberirdisches Gewässer. Von erhöhten Abflussgeschnehnissen bei Starkregen ist es nicht betroffen. Der Grundwasserflurabstand ist größer als circa 2 Meter. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. _Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Bauarbeiten können Schadstoffe in Kontakt mit dem Boden und Grundwasser gelangen. Durch sachgemäße Lagerung und Entsorgung werden dahingehende Auswirkungen vermieden.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt können Schadstoffe emittiert werden, welche mit Boden und Grundwasser in Kontakt gelangen können.

Planungsbedingt sind mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bereits in großen Teilen überbaut, eine Funktion für Kaltluftproduktion ist somit nicht mehr gegeben. In Gesamtbetrachtung mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Speltenbach“ ist ebenso keine Auswirkung auf nahegelegene Wohngebiete absehbar. Es erfolgt keine Frischluftproduktion, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Waldfläche handelt. Das südlich gelegene Waldstück dient aufgrund der geringen horizontalen Ausdehnung (< 200 m) nicht der Frischluftproduktion. Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporäre Emissionen durch den Einsatz von Baumaschinen
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

2.4.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63- Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit „408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald“, Untereinheit „408-A Hügelländer des Passauer Abteiles“ und innerhalb des Naturparkes Bayerischer Wald. Es ist bereits industriell geprägt. Der visuelle Wirkraum ist durch das vorhandene Relief begrenzt. Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Keine erheblichen Auswirkungen.

2.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes befinden mehrere Bau- und Bodendenkmäler, sowie ein besonders landschaftsprägendes Denkmal:

- Bodendenkmal D-2-7247-0001 – insgesamt 3 Teilabschnitte des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig": Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen teilweise unter 20 m entfernt
- D-2-72-118-60 - Ehem. Einzelhof, Waldlerhaus, eineinhalbgeschossiger Flachsatteldachbau, Obergeschoss verschindelter Blockbau, Fenster mit Granitgewänden, bez. 1879: 65 m südöstlich Geltungsbereich 2
- D -2-72-118-43 - Feldkapelle St. Vitus, halbrund geschlossener Satteldachbau, bez. 1599; mit Ausstattung: 330 m nördlich Geltungsbereich 1
- D-2-72-118-44 - Feldkapelle (Kreuzkapelle), kleiner Steildachbau über querrechteckigem Grundriss, 16. Jh.; mit Ausstattung: 365 m nördlich Geltungsbereich 1
- Baudenkmal D-2-72-118-46, D-2-72-118-47, D-2-72-118-80, D-2-72-118-81 – Wegekreuze: > 400 m nördlich Geltungsbereich 1
- Besonders landschaftsprägendes Denkmal D-2-72-118-37 - Pfarrkirche St. Anna (Baudenkmal): > 1 km nördlich Geltungsbereich 1

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund des Vorhandenseins von diversen Bau- und Bodendenkmälern hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	
Anlagebedingt	Es ist nicht auszuschließen, dass sich bisher unbekannte Bodendenkmäler auf dem Baugrundstück befinden, da das direkte Umfeld des Baugrundstücks viele unterirdische Denkmäler aufweist. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.
Betriebsbedingt	-

Keine Beeinträchtigungen.

2.4.9 Kumulation, Wechselwirkungen

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

2.5 **Eingriff, Vermeidung und Ausgleich**

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

2.6 **Umweltprognose bei Nichtdurchführung**

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

2.7 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bereits ansässigen Betriebe keine.

2.8 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung vorgesehen und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

2.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Planverfasser

Passau, den

.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Freyung

Freyung, den

.....
Dr. Olaf Heinrich (Erster Bürgermeister)