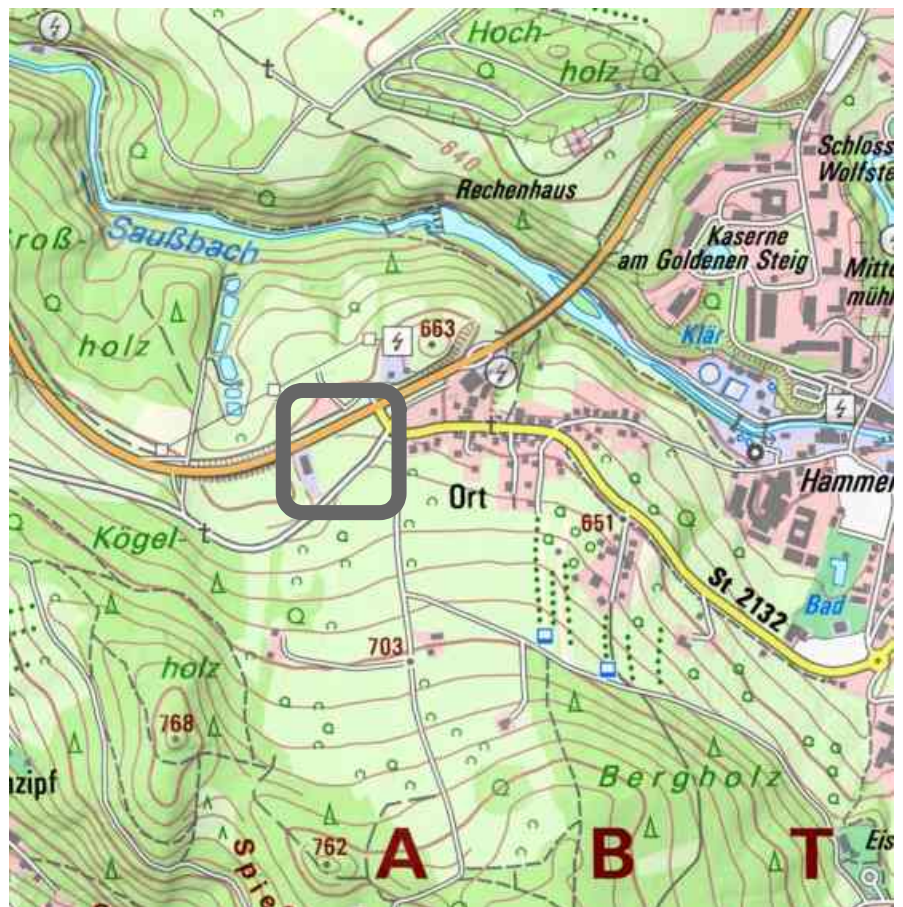


Bebauungsplan „GE Ort IV“
Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5419_GE_Ort\berichte\
5419_UB_GE_Ort_SUED_bericht1.o
dt

fritz halser, katharina halser
– 30.06.2026

PLANUNG: Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Naturräumliche Situation.....	9
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	9
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
2.2.2 Schutzgut Boden.....	10
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	11
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	13
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	13
2.2.7 Mensch.....	13
2.2.8 Wechselwirkungen.....	15
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	16
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	18
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	19
4.2 CEF-Maßnahmen.....	19
4.3 Eingriffskompensation.....	19
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	20
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	20

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000
- Plan externe Ausgleichsfläche, Maßstab 1 : 2.000

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes mit insgesamt zwei Teilbereichen, von denen jeweils einer nördlich und einer südlich der B12 westlich von Ort liegt. Bestandteil der vorliegenden Unterlagen ist nur das südlich der Straße gelegene Gewerbegebiet.

Eckdaten des Bebauungsplanes:

- Geltungsbereich geplantes Baugebiet ca. 0,65 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,8
- maximale Wandhöhe traufseitig: 7,5m.

Die Erschließung erfolgt über bereits in der Planfeststellung zum Ausbau der Kreuzung der B12 mit der St2132 bei Freyung-Ort genehmigte Anschlüsse an die B12.

Grünordnerische Ziele:

- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- Durchgrünung des Gewerbegebietes im Bereich der Freiflächen

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Gewerbegebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung und der Geländeänderungen
- Eingriffe in Grünland
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Anregungen konnten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingebracht werden. Zum vorliegenden südlichen Teil wurden keine Anregungen zum Untersuchungsprogramm eingebracht.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden in 2016 und 2017 durchgeführt und im Februar und Mai 2025 nochmals aktualisiert. Faunistische Erhebungen wurden ebenfalls in 2016 durchgeführt. Trotz des Alters der Daten wird davon ausgegangen, dass sich an der Artausstattung im Vorhabensbereich keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben. Flächennutzung und -pflege sowie Strukturausstattung sind gegenüber 2016 weitgehend unverändert. Auch die Störwirkungen, die auf den Vorhabensbereich wirken (insb. Verkehrslärm von der Bundesstraße), haben sich nicht wesentlich verändert. Die artenschutzrechtlich relevanten Bereiche (ehemalige Straßenböschung im Südosten) befinden sich außerdem im Bereich der Planfeststellung zum Ausbau des Knotenpunkte B12. Die darin planfestgestellte Baustellenumfahrung wurde zwischenzeitlich unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bereits in 2025 erstellt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich. Zu Beurteilung von Lärmwirkungen wurde ein Immissionsgutachten erstellt.

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

Die Stadt Freyung ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum / Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Freyung stellt ein Mittelzentrum dar. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Vorbereitende Bauleitplanung

Südlich der B12 weist der Flächennutzungsplan der Stadt eine einzelne Gewerbefläche (grau) innerhalb einer Grünfläche (grün) und landwirtschaftliche genutzter Fläche (hellgelb) aus.

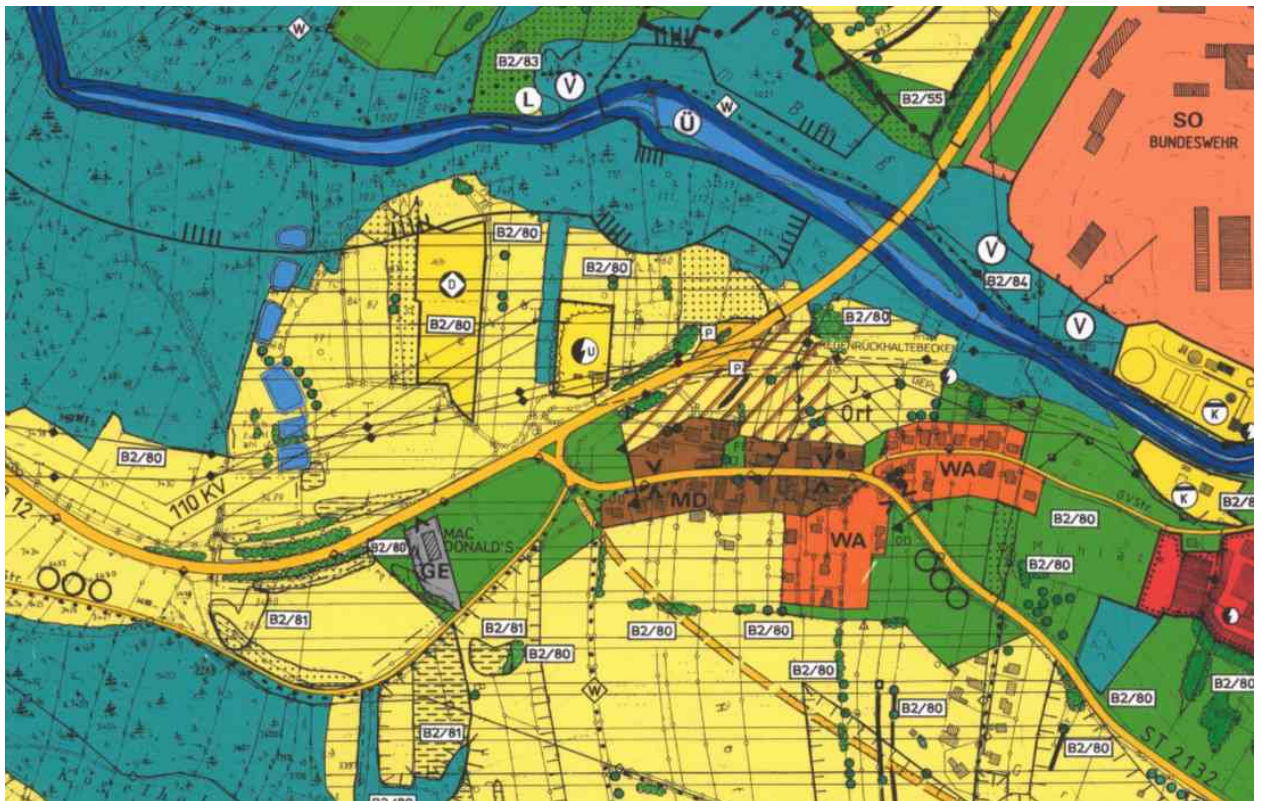


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

Der Landschaftsplan der Stadt Freyung stellt im Vorhabensgebiet folgende Vorschläge dar:

- Die Baum- bzw. Strauchhecken (grüne dicke Linie) südlich der früheren Straße sind als zu erhaltende landschaftsprägende und belebende Grünstrukturen erfasst. Diese wurden im Zuge des Straßenbauvorhabens bereits entfernt.

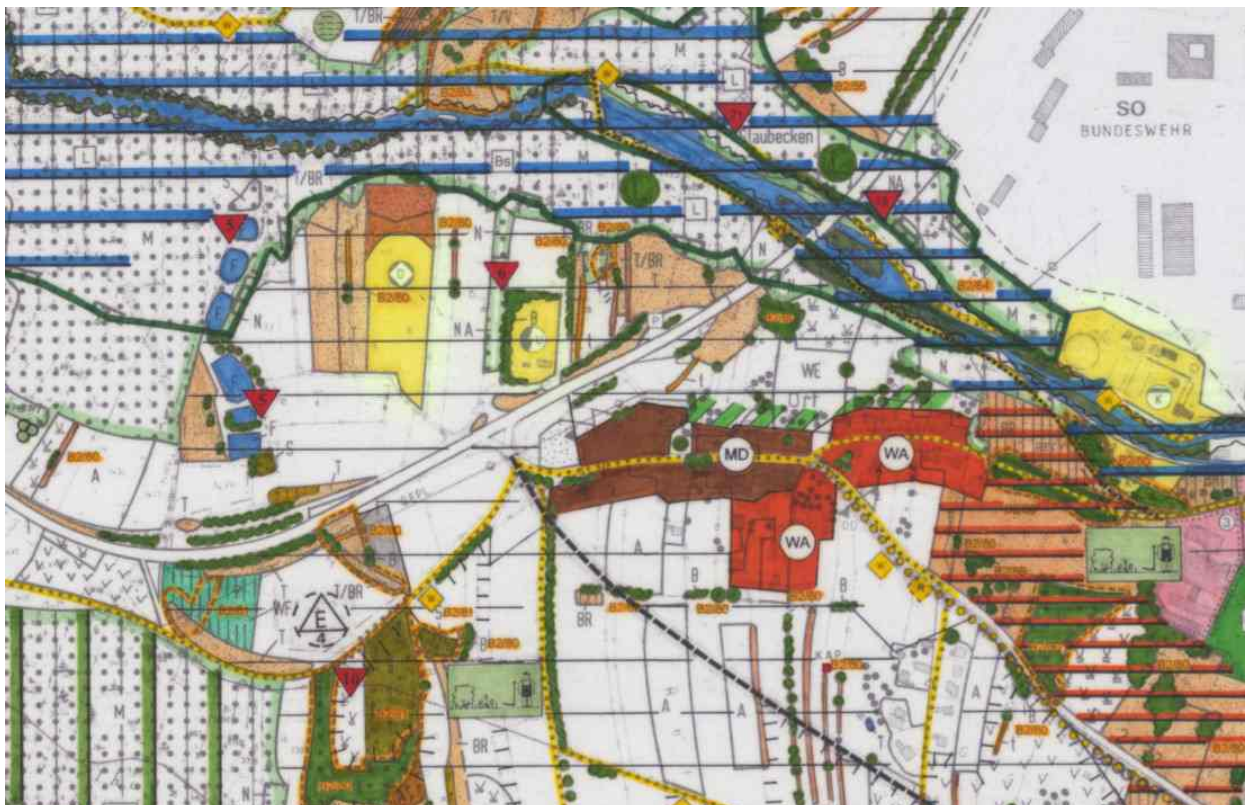


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung

Artenschutzkartierung (Radius von ca. 300m)

Im Geltungsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im näheren Umfeld sind folgende Nachweise bekannt:

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
7147 0265	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	-	V	Keine Lagebeschreibung angegeben	1983
7147 0810	Warzenbeisser	<i>Decticus verrucivorus</i>	3	3	B533 N Freyung	1996
7147 0855	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	Sausswasser südöstli. Mauth	1993
7147 1215	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Freyung Ort	2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		-		2016

Farblich hinterlegt und **fett** gedruckt sind dabei artenschutzrechtlich relevante Arten (= Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau (ABSP):

Im Vorhabensbereich liegen folgende Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

- Ilz-Osterbach-Steilstufe

Bestand und Bewertung (Kartenteil):

- Naturschutzfachlich bedeutsame Wälder und sonstige Gehölze
- Einzelne regional und lokal bedeutsame Feuchtgebiete
- Einzelne regional bedeutsame Trockenstandorte

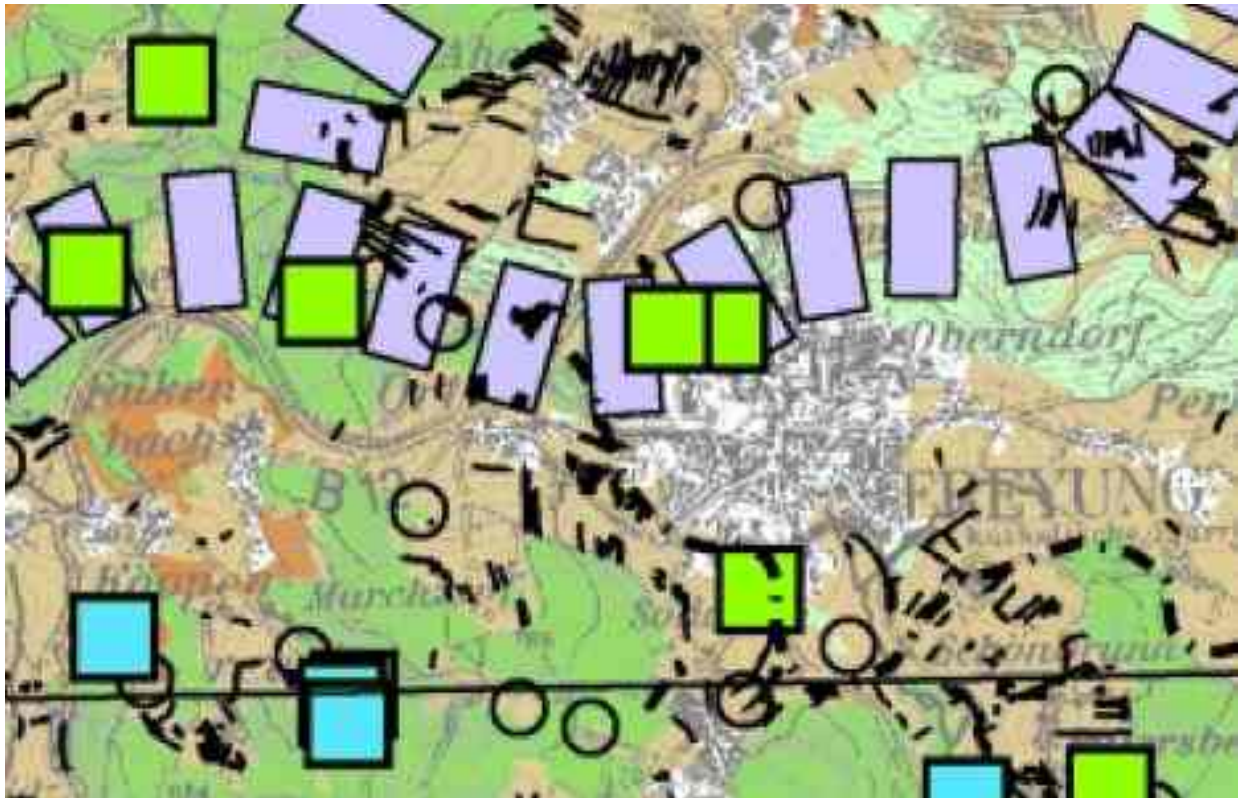
Zielvorgaben (Kartenteil):

Wälder und Gehölze (siehe Abbildung 3)

- Sicherung des hohen Laubholzanteils bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreiburgenland
- Erhalt kleinflächiger naturnaher Waldbereiche mittlerer Standorte
- Erhalt und Optimierung von Heckenkomplexen und Gebieten mit sehr hoher Dichte an Gehölzstrukturen (Erhalt der Strukturen, Heckenpflege, Verzicht auf Aufforstungen; Leitbild extensive, offene Kulturlandschaft)
- Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen
- Erhalt und Optimierung von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen. Innerhalb größerer Grünlandkomplexe als wesentliche Strukturelemente
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsch und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft
- Optimierung der großen Bach- und Flußtäler als Lebensraum und als naturraumübergreifende Wanderachsen: Sicherung und Förderung naturnaher Hangleiten- und Auwälder, Umwandlung nicht standorttypischer Fichtenreinbestände in naturnähere Bestockungen, ggf. Entfernung ungenehmigter, als Barrieren wirksamer Aufforstungen, Verzicht auf Aufforstungen in grünlandgenutzten Auen und Hangbereichen

Feuchtgebiete und Trockenstandorte:

- Erhalt und Optimierung regionaler und lokaler Lebensräume



	Optimierung der großen Bach- und Flußtäler als Lebensraum und als naturraumübergreifende Wanderachsen: Sicherung und Förderung naturnaher Hangleiten- und Auwälder, Umwandlung nicht standorttypischer Fichtenreinbestände in naturnähere Bestockungen, ggf. Entfernung ungenehmigter, als Barrieren wirksamer Aufforstungen, Verzicht auf Aufforstungen in grünlandgenutzten Auen und Hangbereichen		Sicherung des hohen Laubholzanteil bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreiburgenland
	Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen		Erhalt und Optimierung von Heckenkomplexen und Gebieten mit sehr hoher Dichte an Gehölzstrukturen (Erhalt der Strukturen, Heckenpflege, Verzicht auf Aufforstungen; Leitbild extensive, offene Kulturlandschaft)
	Erhalt von Au-, Bruch- und sonstigen Feuchtwäldern, Erweiterung der naturnahen Bestände bei geeignetem Umfeld		Erhalt kleinflächiger naturnaher Waldbereiche mittlerer Standorte
	Erhalt und Optimierung von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen. Innerhalb größerer Grünlandkomplexe als wesentliche Strukturelemente		Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsch und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Freyung-Grafenau (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1999)

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Wälder mit besonderen Funktionen gemäß der Waldfunktionskartierung.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald mit einer Entfernung von jeweils ca. 250m im Süden und Norden.

Ebenfalls ca. 250m entfernt befindet sich nördlich das FFH-Gebiet 7246-371 Ilz-Talsystem.

Im Geltungsbereich befindet sich kein Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald sowie Untereinheit Ilz-Osterbach-Steilstufe. Bezeichnend für die sich von Südosten nach Nordwesten erstreckende Ilz-Osterbach-Steilstufe ist der sprunghafte Geländeanstieg nach Norden hin, mit höchsten Erhebungen um 800 m, der auf einzelne, regional begrenzte Hebungsvorgänge zurückzuführen ist. Darüberhinaus ist sie geprägt durch die sich tief in die Landschaft einschneidenden Kerbtäler der in ihrem Verlauf noch größtenteils naturnahen Bachsysteme.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet dunkler Diatexit mit granitischer bis granodioritischer Zusammensetzung (Moldanubikum s. str.) (dGK25, BayernAtlas 2025).

Der Planungsbereich liegt auf einer weitgehend ebenen Wiese auf 656 m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2025) gibt für den Bearbeitungsbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald) als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

Klima

Freyung's Klima wird als gemäßigt klassifiziert. Freyung hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Freyung liegt bei 8.3 °C Innerhalb eines Jahres gibt es 996 mm Niederschlag.

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Die Erschließung erfolgt über einen bereits in der Planfeststellung zum Ausbau der Kreuzung der B12 mit der St2132 bei Freyung-Ort genehmigten Anschluss an die B12.

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichter Exposition nach Norden und enthält keine besonderen Landschaftsstrukturen. Angrenzend befindet sich auf Flurnr. 51 bereits ein Gewerbegebiet (Mc Donalds). Als weitere Vorprägung ist die nördlich gelegene Bundesstraße zu sehen.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich wird im Bestand intensiv als Grünland genutzt. Im Südosten des Geltungsbereiches verläuft der planfestgestellte Straßenanschluss der ST2132 an die B12, welcher bereits in 2025 errichtet wurde. Die zugehörige Straßenböschung befindet sich südlich des Geltungsbereiches.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen (insb. für Reptilien) befinden sich daher nicht im Vorhabensbereich. Es sind keine weiteren Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vorhanden. Es wird daher nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen gerechnet. Genauere Erläuterungen dazu finden sich in Kapitel 2.3.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich geht voraussichtlich ein Großteil der Wiesenfläche verloren. Der Verlust wird über eine externe Ausgleichsfläche kompensiert (s. Kapitel 4.3).

Ausgleichsbedarf im Sinne des Artenschutzes entsteht nicht.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering (UmweltAtlas Bayern Boden 2025).

Es handelt sich aktuell um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung. Im Straßenrandbereich ist mit einem veränderten, anthropogen überprägten Bodenaufbau zu rechnen.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Geländeänderungen sind vorgesehen. Das Bestandsgelände ist weitgehend eben, fällt aber nach Norden geringfügig ab. Um eine Erschließung im Süden zu ermöglichen, ist eine Geländeauffüllung auf eine Planungshöhe von 658,5m ü. NN gegenüber einem Bestand zwischen 656 bis 658,5m ü. NN erforderlich.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Oberflächengewässer liegen im Vorhabensbereich nicht vor.

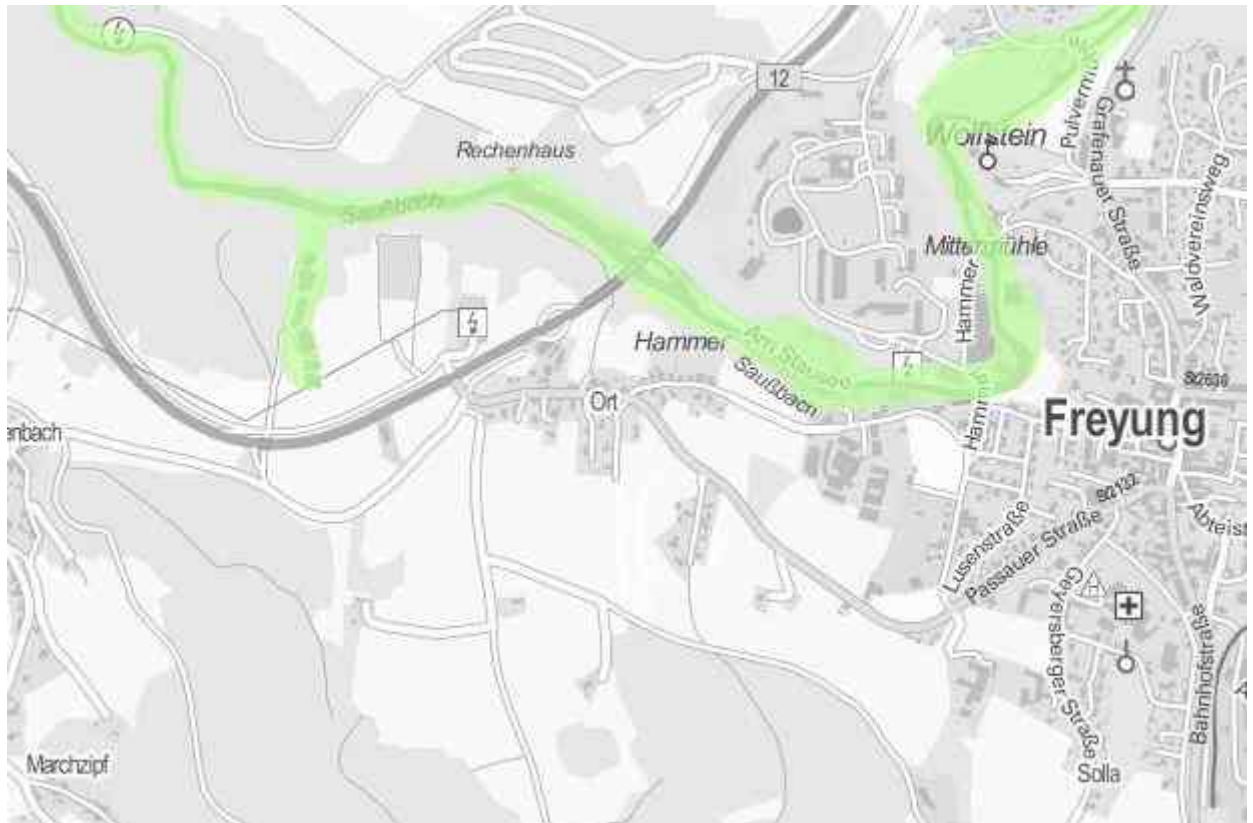


Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2025)

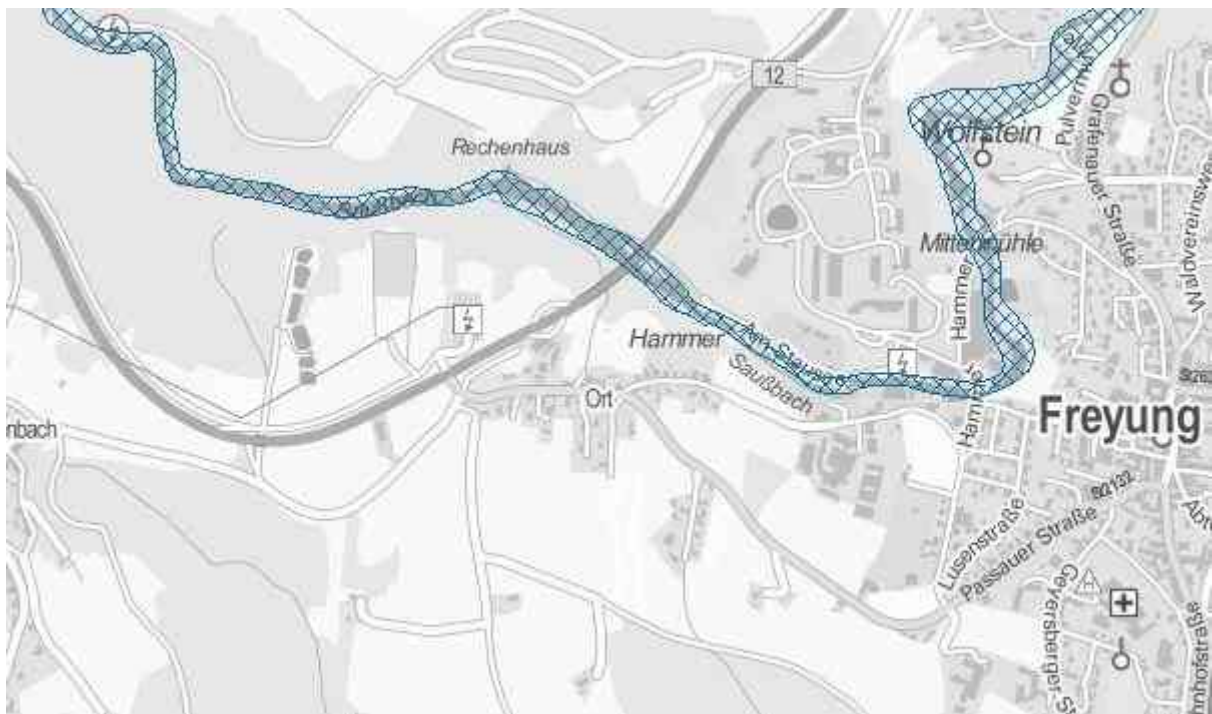


Abbildung 5: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2025)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nur geringfügig möglich. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt und vorgereinigt in den Saußbach geleitet werden. Nachweise über entsprechende Einrichtungen zur Rückhaltung auf dem Baugrundstück sind im Zuge des Bauantrags einzureichen. Das Oberflächenwasser wird vorgereinigt und über einen im Norden bereits bestehenden Kanal in den Sausbach eingeleitet.

Es wird aufgrund der Entfernung und der Topografie nicht mit baubedingten stofflichen Einträgen in Oberflächengewässer gerechnet.

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden aufgrund der GRZ von max. 0,8 Versiegelungsfläche unter Berücksichtigung der Rückhalteeinrichtungen als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Fläche besitzt keine übergeordnete Funktion für das Kleinklima. Die mit dauerndem Vegetationsbewuchs bedeckte Fläche ist geeignet für die Entstehung von Kaltluft, welche jedoch nicht in Richtung belasteter Siedlungsräume abfließt.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft

Auswirkungen:

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche südlich der B12. Als Vorbelastung wirkt die nördlich angrenzende B12. Im Westen befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Schnellrestaurant mit entsprechenden Parkplatzanlagen. Eine Einsehbarkeit aus dem Nahbereich besteht insbesondere von der Bundesstraße aus. Blickbeziehungen zu den umliegenden Kuppen und Hügeln bestehen ebenfalls. Der Vorhabensbereich ist außerdem von dem höhergelegenen Ortsteil Ahornöd aus sichtbar.

Durch die nahegelegene Bundesstraße B12 und Staatsstraße St 2132 sowie die McDonalds-Filiale (Gewerbegebiet) bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen. Mit dem geplanten Ausbau des Knotens Ort ergibt sich eine weitere technische Überprägung.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum Ilz-Osterbacher Steilstufe als Gebiet mit hohem Erholungswert und sehr hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Das Gebiet wird daher als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

Auswirkungen:

Eingrünende Gehölze sowie Pflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes sind vorgesehen. Ebenso sind bei langen, geschlossenen Fassaden Wandbegrünungen anzubringen. Flachdächer werden außerdem mit Dachbegrünung entwickelt, sofern sie nicht mit PV-Modulen belegt sind.

Geländeveränderungen sind in mäßigem Umfang vorgesehen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhandene Leitungen und Kabel verlaufen im Bereich der südlich verlaufenden Straße. Lediglich zwei Kanalleitungen befinden sich noch im Geltungsbereich.

Auswirkungen:

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen. Die Kanalleitungen werden bei der Bepflanzung berücksichtigt (3m Schutzstreifen).

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich sowie sein weiteres Umfeld sind nur mäßig für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen. Auf der St 2132 verläuft der Donau-Nationalpark-Böhmerwald-Radweg. Dieser Radweg ist gleichzeitig auch Teil des Wanderwegs Goldener Steig.

Durch die bestehenden Straßen (B12 und St 2132) bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm. Für das geplante Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (C. Hentschel Consult,

März 2026). In dieser wurden sowohl die Vorbelastungen durch den Verkehr als auch die Grenzwerte innerhalb des geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt. Die folgenden Absätze sind dem schalltechnischen Gutachten entnommen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.03.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für das Baufeld im Geltungsbereich und das nördlich der B12 mittelfristig zusätzlich geplante GE wurden unterschiedlich hohe Emissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den außerhalb des Geltungsbereichs ansässigen gewerblichen Nutzungen und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine evtl. langfristig geplante Erweiterung des GE4 (z.B. nach Westen). Den beiden kontingentierten Flächen wurden Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts zugeteilt. Die Emissionskontingente sind in dB(A)/m² Emissionsbezugsfläche (hier: überbaubare Grundstücksfläche nach (e)) angegeben und gelten in Bezug auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des GE. Mit den berechneten Werten werden die Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft.

- Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die in einem GE anzustrebenden Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts können nicht durchgehend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten werden. Auch der Immissionsgrenzwert wird nachts teilweise überschritten. Die Überschreitungen erfassen insbesondere den Bereich entlang der nördlichen Baugrenze. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts. Demnach wird der Immissionsgrenzwert tagsüber eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von ca. 6-7m um 1-2 dB(A) überschritten.

Nachdem es sich im vorliegenden Fall um ein GE handelt (d. h. Die gewerbliche Nutzung steht im Vordergrund), wurde im Umgang mit den nächtlichen Überschreitungen des Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerts eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festsetzung vorgeschlagen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster und Türen in den der B12 zugewandten Nordfassaden). Neben einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm außerdem der generelle Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen empfohlen.

- Maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der in Kapitel 3.4 (des Schallschutzgutachtens) beschriebenen Vorgehensweise abgelehnt. Es wurde empfohlen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für die Tag- und Nachtzeit festzusetzen.

Auswirkungen:

Der Geltungsbereich besitzt keine erhebliche Funktion für die landschaftsgebundene Erholung, Wegeverbindungen werden nur randlich berührt. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bauentwicklung ist daher nicht gegeben. Es ist am Nordostrand des Gewerbegebietes ein Fußweg vorgesehen, um auch eine fußläufige Erschließung zu ermöglichen.

Gemäß Schallschutzgutachten können nicht alle relevanten Grenzwerte eingehalten werden. Durch eine lärmangepasste Grundrissorientierung für Schlafräume können jedoch erhebliche Lärmwirkungen vermieden werden.

Insgesamt ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit infolge der Bebauung zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Für die Erstellung der Unterlagen wurden die Ergebnisse von Erhebungen aus dem Jahr 2016 herangezogen. Zusätzlich wurden vorliegende Datengrundlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Diese enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Fledermäuse

Im Vorhabensbereich befinden sich weder potenzielle Quartiere für Fledermäuse noch regelmäßig frequentierte Flugrouten. Die intensiv genutzte Wiese besitzt auch als Jagdhabitat nur eine untergeordnete Rolle für Fledermäuse.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen beziehen sich auf Beleuchtung, sodass diesbezüglich Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für europarechtlich geschützte Säugetiere bietet der Vorhabensbereich keine relevanten Habitate.

Kriechtiere

Im Vorhabensbereich des geplanten Gewerbegebiets wurden keine Zauneidechsen vorgefunden. Südlich an den Geltungsbereich anschließend wurden im Bereich der Straßenböschung Zauneidechsen im Zuge der Straßenbaumaßnahme festgestellt und umgesiedelt.

Lurche

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Gelbbauchunke und Springfrosch potenziell möglich. Im Vorhabensbereich liegen keine Laichgewässer. Die Gelbbauchunke besiedelt heutzutage überwiegend vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume (Abbaustellen, Steinbrüche, militärische Übungsplätze) mit geeigneten Laichgewässern (z.B. Pfützen, wassergefüllte Fahrspuren) (LfU, Arteninformation). Der Springfrosch ist eine wärmeliebende Art, der vorwiegend entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen vorkommt (LfU, Arteninformation). Aufgrund fehlender Habitatbedingungen innerhalb des Vorhabensbereichs, ist ein Vorkommen von Amphibien nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Fische und Weichtiere

Im Landkreis sind keine Fische und Weichtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt. Ein Vorkommen ist demzufolge nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fischen und Weichtieren kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Schwarzen Grubenlaufkäfers bekannt. Diese Käferart besiedelt grund- und quellwassergeprägte Feuchtwälder (LfU, Arteninformation). Aufgrund fehlender Habitatbedingungen im Vorhabensbereich kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Es wurden bei den durchgeführten Erhebungen keine Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Im Zuge der durchgeführten Erhebungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten nachgewiesen. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Biotoptyp gemäß BayKompV	Kürzel gemäß BayKompV	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (WP)
Intensivgrünland	G11	3	0,8	5.169	12.406
Straßenbegleitgrün	V51	3	0,8	715	1.716
Straße, asphaltiert	V11	0	0,8	637	0
Kompensationsbedarf gesamt					14.122

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der Bauparzellen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche und randlichen Heckenstrukturen an den Parzellengrenzen
- extensive Gestaltung von Restflächen im Gewerbegebiet (anbaufreie Zone)
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern (sofern nicht mit PV belegt)

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 706 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **13.416 Wertpunkten**.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Intensivgrünland) auszugehen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel

Schutzgut Boden und Wasser

- wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen, Geh- und Wirtschaftswegen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Eingrünungsmaßnahmen durch Heckenpflanzungen und Baumreihen
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen
- Extensive Flächengestaltung im Bereich der anbaufreien Zone entlang der B12

4.2 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

4.3 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **13.416 WP**.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadt eigenen Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg. Auf der dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer Berg-Mähwiese vorgesehen. Im Nordwesten soll eine bestehende Heckenstruktur erhalten werden.

Zieltyp	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Berg-Mähwiese	G11	3	G214-GY6520	12-1	1.677	8	13.416
Heckenstruktur	B112/B116	10/7	B112/B116	10/7	174	0	0
gesamt					1.851		13.416

Vorhabensbedingte Eingriffe von **13.416 Wertpunkten** werden damit vollständig ausgeglichen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht statt.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden in 2016 und 2017 durchgeführt und im Februar und Mai 2025 nochmals aktualisiert.

Faunistische Erhebungen wurden ebenfalls in 2016 durchgeführt. Trotz des Alters der Daten wird davon ausgegangen, dass sich an der Artausstattung im Vorhabensbereich keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben. Flächennutzung und -pflege sowie Strukturausstattung sind gegenüber 2025 weitgehend unverändert. Auch die Störwirkungen, die auf den Vorhabensbereich wirken (insb. Verkehrslärm von der Bundesstraße), haben sich nicht wesentlich verändert. Da im Vorhabensbereich keine Nachweise geschützter Arten erbracht wurden, findet eine Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Belange in Kapitel 2.3 statt, auf einen separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verzichtet. Nennenswerte Bewertungsunsicherheiten ergeben sich nicht.

Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik erstellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche. Außerdem ist die Entwicklung der Grünstrukturen im Geltungsbereich (Hecken, Baumpflanzungen) zu überwachen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind über jährlich einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren jährlich zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Entwicklungsziele im Bereich der Ausgleichsfläche.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „GE Ort IV“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines Gewerbegebietes auf einer Gesamtfläche von 0,65 ha geschaffen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 13.416 Wertpunkte und wird extern auf Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Die Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Freyung.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche vor. Außerdem soll die Entwicklung der Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches überwacht werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering