



**STADT
FREYUNG**

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN MISCHGEBIET „PERLESÖD“

Stadt Freyung
Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern
Region Donau-Wald (12)

UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2015
Billigungsbeschluss vom 15.02.2016
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Stadt Freyung

Rathausplatz 1
94078 Freyung

Fon 08551 / 588 0
Fax 08551 588280
poststelle@freyung.de

Entwurfsbearbeitung:

Thomas Schmied
Dip.-Ing. Architekt

Landrichterstraße 16
94034 Passau

Fon 0851/9440148
Fax 0851/9440749
info@thomasschmied.de

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Gerald Eska

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

ALLGEMEINES	3
1. Planungsanlass und -Inhalte.....	3
2. Lage	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4. Planungsauftrag.....	4
5. Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7147 Freyung	4
6. Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich	5
7. Private grünordnerische Maßnahmen.....	6
8. Ausgleichsmaßnahmen	6
UMWELTBERICHT.....	7
1. Einleitung	7
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	7
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung.....	7
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	11
2.1 Bestandsaufnahme	11
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	12
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	14
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	16
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	16
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17

ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und -Inhalte

Die Kreisstadt Freyung beabsichtigt am östlichen Ortsrand vom im Osten gelegenen Ortsteil Perlesöd die Ausweisung eines Mischgebietes, um vor allem der laufenden Nachfrage an geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen. Die Kosten des Verfahrens trägt die Grundstückseigentümerin Frau Elisabeth Friedsam, 94078 Freyung, Perlesöd 19.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung sollen ca. 12 neue Bauparzellen auf insgesamt ca. 1,11 ha ausgewiesen werden. Folgende Flurstücke der Gemarkung Wolfstein sind betroffen: 694/ 695/ 696/ 697/ 698/ 699.

2. Lage

Die Kreisstadt Freyung liegt in zentrale Lage inmitten des Landkreises Freyung-Grafenau im Bayerischen Wald. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Freyung in der Region 12, Donau-Wald.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Ebene in mittiger Lage von Perlesöd und erstreckt sich in östliche Richtung. Südwestlich vom Plangebiet verläuft die Staatsstraße 2630, die Perlesöd mit der Stadt Freyung verbindet. Im Osten grenzen weitläufige Grünlandflächen - die Schindauen – an, die von einem Waldgebiet begrenzt werden.

Im Norden und Westen schließt das Plangebiet unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen an.

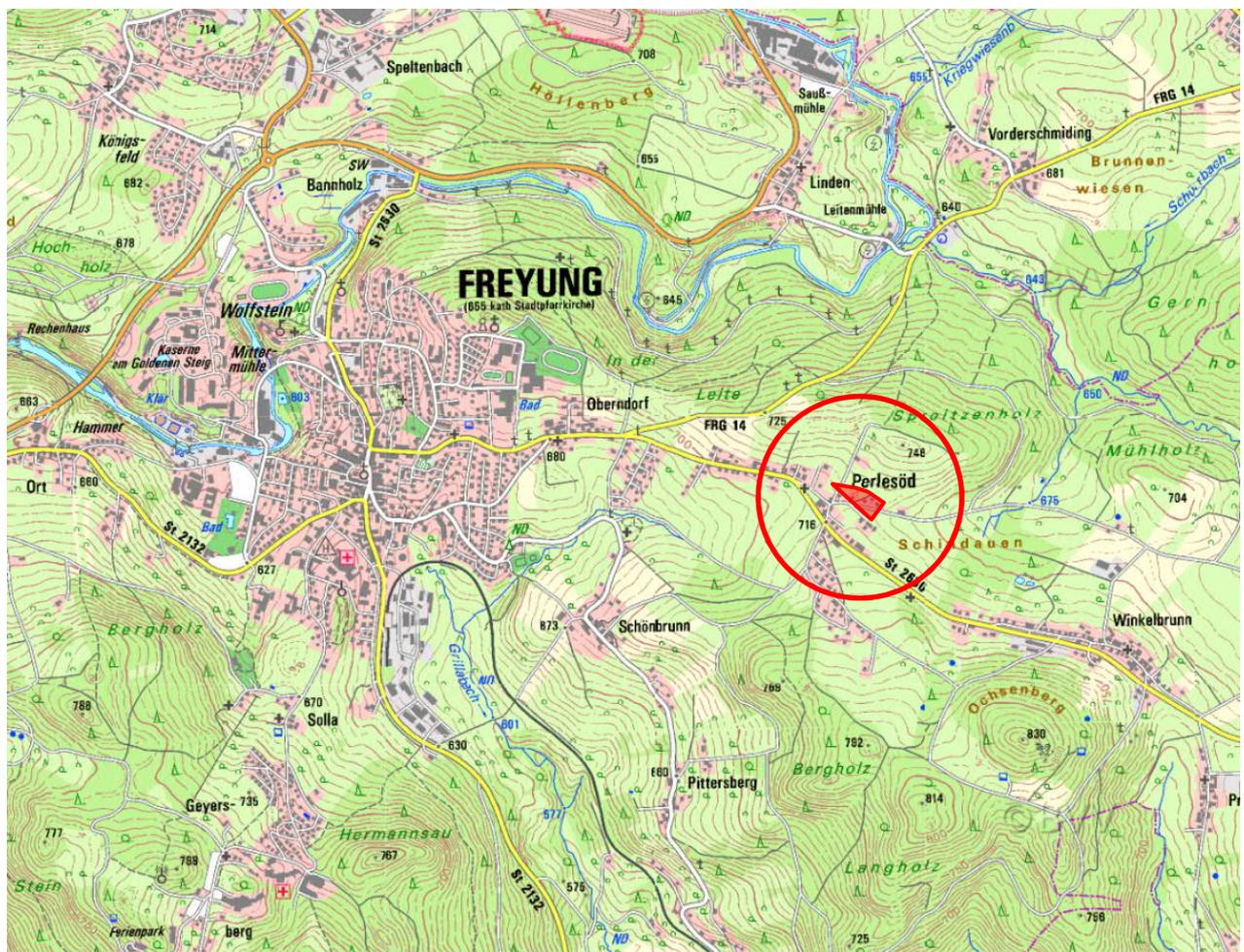
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freyung mit der 15. Änderung vom 06.07.2015 stellt das vorgesehene Baugebiet als Mischgebiet dar.

4. Planungsauftrag

Das Architekturbüro Thomas Schmied, Passau wurde durch die Grundstückseigentüme-
rin Frau Elisabeth Friedsam mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Der
Planungsauftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes wurde dem Landschaftspla-
nungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska aus Bogen erteilt. Der vor-
liegende Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert.

5. Übersichtslageplan M ca. 1:25.000, TK 7147 Freyung



6. Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich

- ohne Maßstab -



7. Private grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Alle grünordnerischen Maßnahmen finden auf privaten Flächen der Grundstückseigentümerin statt.

Zur Gewährleistung einer Minimaleingrünung am Südrand des Plangebietes sind für jeweils mind. 50 % der Längen der südost- und teilweise der südwestseitigen Parzellengrenzen mind. zweireihige private Gehölzgruppen festgesetzt.

Je angefangene 300 m² Garten- bzw. Freifläche ist zudem ein Laub- (auch Obst-) Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Planteil der Festsetzungen enthalten.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau auf Fl. Nr. 677 der Gemarkung Wolfstein erbracht.

Die private Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Mischgebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Die Fläche befindet sich zwischen der Staatsstraße 2630 und einer Erschließungsstraße am östlichen Ortsrand von Perlesöd, einem Ortsteil der Kreisstadt Freyung. Im Norden und Süden grenzen unmittelbar Wohngebäude und Gewerbestrukturen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,11 ha.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Lage im „Allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ in der Region Donau Wald (12), östlich des Mittelzentrums Freyung.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

2.1.7 Mittelzentren

- (G) *Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechtes Bereitstellen von Wohnraum in maßvollem Umfang, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten, ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, gesicherte Ver- und Entsorgung.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12, Stand: 26. Juli 2014)**

Lage im Allgemeinen Ländlichen Raum (gem. Karte Raumstruktur),

Lage außerhalb von festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (gem. Karte Landschaft und Erholung)

Folgende fachliche Ziele treffen auf das Planungsgebiet zu:

B II SIEDLUNGSWESEN, 1 Siedlungsentwicklung:

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungachsen beitragen.

2 Stadt- und Dorferneuerung:

2.3 (Z) Die Dörfer in der Region, vor allem im Bayerischen Wald ..., sollen vor allem im Hinblick auf den Fremdenverkehr in ihrer charakteristischen ländlichen Siedlungsweise funktionsgerecht erhalten und weiter gestärkt werden.

Berücksichtigung:

- Planung einer sich an der vorhandenen Bebauung orientierenden Siedlungsstruktur mit dörflichen Charakter auf vorher rekultiviertem Gelände eines früheren Fuhrunternehmens;
- maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage;
- bereits vorhandene Erschließung;

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplan befindet sich innerhalb des neu ausgewiesenen Mischgebietes, das mit der Änderung Nr. 15 „MI Perlesöd“ zum FNP mit LP am 06.07.2015 genehmigt wurde.

Im südlich angrenzendem Bereich ist nach wie vor ein Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die notwendige Ausgleichsfläche an der Waldrandgrenze hinter dem Gewerbegebiet vorgesehen ist.

Berücksichtigung:

- Verbindliche Bauleitplanung als Mischgebiet entsprechend der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplanung;
- Eine Ortsrandeingrünung im Südosten und Südwesten wird auf privaten Flächen festgesetzt.

➤ **Denkmalschutz**

In und um den Geltungsbereich befinden sich lt. Bayern Denkmal-Atlas keine bekannten Bodendenkmale.

Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im weiteren Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und noch unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Berücksichtigung:

- Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, nach Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

➤ **Überschwemmungsgefährdung, Wasserrecht**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und „Wassersensibler Bereiche“. Anfallendes Niederschlagswasser kann über die Regenwasserkanäle der Stadt Freyung entwässert werden.

➤ **Geologie, Boden**

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Raumeinheit des Hinteren Bayerischen Waldes. Der Boden besteht hier fast ausschließlich aus Braunerde und skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (GeoFachdatenAtlas, BIS-BY, 2015).

Baugrunduntersuchungen z.B. hinsichtlich einer möglichen Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser liegen bislang nicht vor und werden parallel zum Bauleitverfahren in Auftrag gegeben.

Berücksichtigung:

- Geplante Ableitung der Niederschlagswässer über ein Trennsystem in den örtlichen Regenwasserkanal.

➤ **Naturschutz, Arten- und Biotopschutz und Landschaftsbild**

Lage innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) geschützten Flächen bzw. Bestandteile der Natur im Geltungsbereich. Eine vorhandene Baumgruppe am südlichen Ortsrand bleibt als landschaftsbildprägende Struktur erhalten.

Art und Umfang erforderlicher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes konkretisiert und festgesetzt.

Berücksichtigung:

- Erhalt vorhandener Bäume am südlichen Ortsrand;
- Südliche Ortsrandeingrünungen werden festgesetzt;

➤ **Altlasten**

in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, die eventuell auf die ehemalige Nutzung durch ein Fuhrunternehmen zurückgehen, sind umgehend das Landratsamt Freyung-Grafenau und das Wasserwirtschaftsamt Degendorf zu benachrichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Untersuchungsgebiet wird der Naturraumeinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63 nach Ssymank) bzw. der Naturraumeinheit „Hinterer Bayerischer Wald“ (403 nach Meynen/Schmithüsen et al) zugerechnet.

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Gelände liegt auf einer Ebene auf einer Höhenlage von ca. 716 m ü. NN.

Als **Bodentypen** kommen im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und skelettführender (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit o. Gneis) vor (GeoFachdatenAtlas, BIS-BY, 2015).

Vorhandene Nutzungen und Strukturen: Auf den ehemals durch ein Logistikunternehmen genutzten Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind in den vergangenen Jahren größere Flächen bereits zurückgebaut worden und werden zur Zeit als Grünland genutzt. Im südlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befinden sich noch mehrere Gebäude und versiegelte Flächen, die für die geplante Bebauung ebenfalls zurückgebaut werden. Am südlichen Ortsrand befinden sich mehrere für das Landschaftsbild markante Bäume und eine Hecke, die größtenteils aus Thujen besteht.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, wäre der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald.

Bestandsprägende Baumarten wären demnach v.a. Rot-Buche, Weißtanne, Gemeine Kiefer, Moorbirke, Berg-Ulme und Sommer-Linde.

Das **Klima des Naturraums** liegt im Übergangsbereich zwischen mitteleuropäischem und kontinentalem Klima. Im Untersuchungsgebiet überwiegt der kontinentale Typ, das bedeutet, dass im Winter kalte und trockene Lagen mit Minustemperaturen bis unter -30°C vorkommen und dass es im Sommer trocken und warm ist mit gelegentlichen Gewittern an den Hauptkämmen. Jahresniederschläge von 1300 bis 1600 mm. Die Luft im gesamten Gebiet ist außergewöhnlich trocken; Werte um 35% relativer Luftfeuchte treten häufig auf. Die Jahresmitteltemperaturen liegen in den Gipfllagen zwischen 3°C und 4°C , in den Tallagen zwischen $6,5^{\circ}\text{C}$ und 8°C . Der Naturraum ist bekannt für seinen Schneereichtum besonders in den mittleren Lagen über 700 m.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet und außerdem wegen dem vorgegebenen Geltungsbereichs von ca. 1,11 ha nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet wird momentan landwirtschaftlich als Grünland genutzt bzw. bestehen auf einer südlichen Teilfläche noch verschiedene Gebäude und befestigte Flächen.

Das Baugebiet wird daher als Gebiet **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen, z.B. Erhalt vorhandener Gehölze, Trennung von Oberflächenwasser, private Grundstücksein- und Durchgrünungen durchgeführt.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

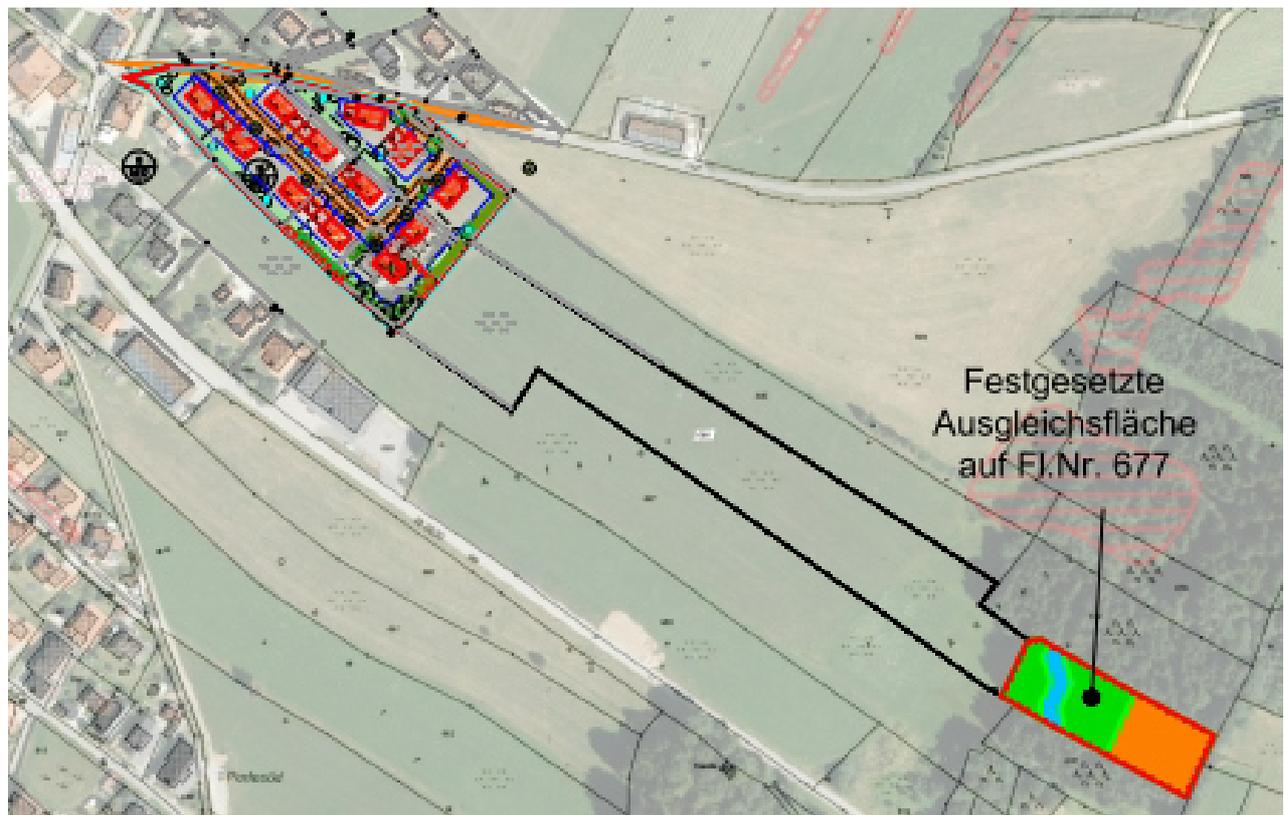
Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich das Feld **AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 – 0,6.

Aufgrund der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	x Faktor	erforderliche Kompensations- fläche
AI	Mischgebiet abzgl. bereits befestigte und versie- gelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Pflaster, Schotter)	ca. 11.180 m ² ./ ca. 2.935 m ²	2.473,5 m ² gerundet: 2.500 m²
	Anzusetzende Eingriffsfläche	ca. 8.245 m ²	

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird auf einer nahe gelegenen Fläche auf dem Flurstück-Nr. 677, Gemarkung Wolfstein erfolgen, die sich im Eigentum der Antragstellerin befindet (vgl. nachfolgenden Lageplan)



Lageplan ohne Maßstab

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Stadt Freyung an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,6 überbaut und somit versiegelt, andere Teile (die Hausgärten) werden im Vergleich zur derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung vom Ortsteil Perlesöd.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als Mischgebiet dargestellt. Die aktuelle Nutzung ist auf der größten Fläche Landwirtschaft (Grünland), auf der südlichen Teilfläche bestehen noch Gebäude und versiegelte Flächen aus der früheren Nutzung als Gewerbegebiet.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen bzw. die bisher bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen blieben bestehen.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Keine Überbauung ökologisch oder wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche;
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,6;
- Einsatz energieeffizienter und insektenschonender LED-Beleuchtung

➤ **Verringerungsmaßnahmen / Eingriffsminimierende Maßnahmen**

- Erhalt des Baumbestandes am Südrand des Plangebietes;
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung und zur seitlichen Randeingrünung im Süden
- Ausschluss von hohen, durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger
- Oberflächenwasserableitung im Trennsystem

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung bzw. Zuordnung einer geeigneten Ausgleichsfläche

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Stadt Freyung folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Siedlungsstrukturelle gute Anbindung an die vorhandene Bebauung am östlichen Ortsrand von Perlesöd;
- vorhandene Erschließung und Anbindung an die westlich gelegene Staatsstraße St 2630;
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen;
- teilweise gewerbliche Vornutzung der Flächen.

Am gewählten Standort sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen. Auch andere angebundene Standorte innerhalb der Gemeinde wären bei entsprechender Eignung und Flächenverfügbarkeit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur, Okt. 2015)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Freyung (15. Änderung vom 06.07.2015)
- Mehrere Ortseinsichten

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Stadt selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Frühzeitige Einschaltung der Kreisarchäologie vor Baubeginn zur Abstimmung der Belange der Bodendenkmalpflege.
- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifizierten Fachleuten zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen der Vorhabensträgerin und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche(n) sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Perlesöd, einem Ortsteil der Kreisstadt Freyung, ist im Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgebiet die Ausweisung eines ca. 1,11 ha großen Mischgebietes mit ca. 12 neuen Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochebene auf ca. 710 m ü.NN.

Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung sowie der Erschließung entspricht ortstypischen Verhältnissen.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsfläche kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Schutzgüter zu erwarten.