

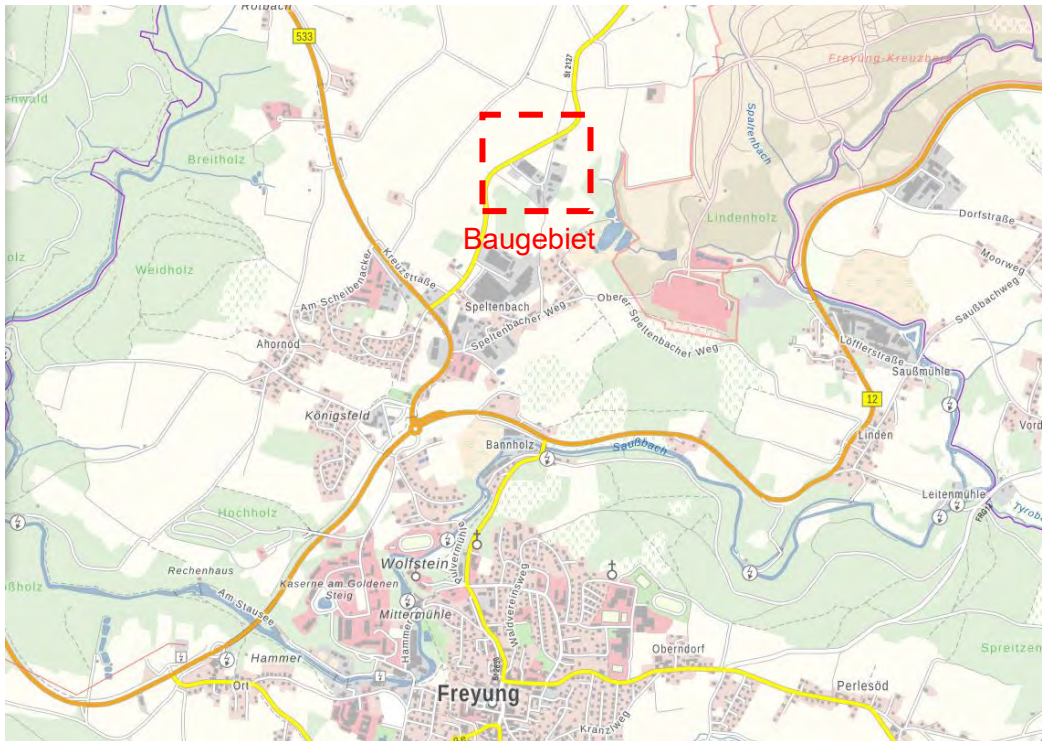


# Stadt Freyung

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Speltenbach Deckblattänderung Nr. 7

Begründung – **ENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3090.Begr

Index  
a 22.12.2020 js

**REITER - HAHNE**  
R-H ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Garnhartner Schober Spörl **G+2S**  
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.<sup>e</sup>  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
7.1	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	10
7.2	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz	16
7.3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	18
7.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.5	Monitoring	18
7.6	Zusammenfassung Umweltbericht	18
7.7	Referenzen zum Umweltbericht	18

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze .....	9
Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	10
Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen .....	10
Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	16
Tabelle 5: Eingriffsbilanz .....	18
Tabelle 6: Ausgleichsbilanz .....	18

**Anhänge:**

Anhang 1	Bestand und Bestandsbewertung
Anhang 2	Eingriffsbewertung

**Anlagen:**

Anlage 1	IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan "Speltenbach" der Stadt Freyung - Hock & Partner Sachverständige PartG mbB
----------	---

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Firma Thomas-Krenn.AG, ansässig auf dem Grundstück Flurnummern 528/5 und 528/4 Gemarkung Ahornöd, plant eine Erweiterung der bestehenden Produktionshalle auf dem angrenzenden Flurstück 528/3 Gemarkung Ahornöd. In Teilen sollen die bestehenden Gebäude aufgestockt, bzw. abgerissen und höher neu gebaut werden. Für eine zeitgemäße geordnete städtebauliche Entwicklung soll der rechtskräftige Bebauungsplan insbesondere auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenentwicklung durch eine Deckblattänderung den neuen Anforderungen angepasst werden. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der geplante räumliche Geltungsbereich liegt in einem Plangebiet nach § 30 BauGB und innerhalb des Siedlungsbereichs. Ziel ist eine Nachverdichtung und andere Maßnahme der Innenentwicklung. Der relevante Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht überschritten. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ein Umweltbericht im Sinne § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB ist aufgrund der gewählten Verfahrensart nicht notwendig, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB werden in Kap. 7.2 abgehandelt.

## 2 Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 1,85 Hektar befindet sich nördlich der Stadt Freyung, östlich der Staatsstraße St 2127. Derzeit befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs die bestehende Produktionshalle der Thomas.Krenn.AG sowie der vorhandene Büro- und Verwaltungstrakt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt derzeit brach.

Der geplante räumliche Geltungsbereich innerhalb des Gewerbegebiets umfasst die drei Flurnummern 528/4, 528/5 und 528/6 Gemarkung Ahornöd, sowie das Flurstück 528/3 und Teilflächen des Flurstücks 528/20 Gemarkung Ahornöd (Speltenbach Steinäcker, Erschließungsstraße).

Östlich, südlich und südwestlich der geplanten Erweiterung wird das Baugebiet durch bereits bestehende Gewerbebebauung gefasst. Im Norden und Westen verläuft die Staatsstraße 2127. Dahinter befindet sich offene Kulturlandschaft, welche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ ist. Das Landschaftsschutzgebiet reicht jedoch nicht bis in den Geltungsbereich hinein. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht auf den Flächen.

### 3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	1,850 ha
Straßen und Wege öffentlich	0,139 ha
Straßengrünfläche	0,134 ha
Baufläche (netto)	1,733 ha
Darin Ausgleichsfläche	0,100 ha

## 4 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht als **Art der baulichen Nutzung** wie bisher schon die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO vor. Weitere Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Als Maß der baulichen Nutzung wird, wie bislang bereits, eine Grundflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Satz 1) von 0,8 festgesetzt. Dies ist der vorliegenden Situation und Umgebung angemessen und ermöglicht eine umweltverträgliche aber flächensparende Nutzung von Grund und Boden. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, die Höhenentwicklung wird als Wandhöhen festgelegt. Die geplante Erweiterung der Halle in Richtung Norden dient der Nachverdichtung auf der derzeit brach liegenden Fläche. Die Halle soll im Norden und Westen entlang der ansteigenden Staatsstraße seitlich mit Erdreich angeschüttet werden. Dies hat zur Folge, dass die tatsächlich sichtbare Fassade in diese Richtung deutlich niedriger ist, als die zulässige Wandhöhe vermuten lässt.

Die festgesetzte Wandhöhe von bis zu maximal 8,0 m entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dient grundsätzlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes. Begrenzt auf zwei kleinere räumliche Teilbereiche im Süden und Westen werden bis zu 12,5 m als zulässig festgesetzt, um Verwaltungs- und Büroräume sowie einen Gemeinschaftsbereich flächensparend in den oberen Geschossen zu ermöglichen. Aufgrund der Lage an zwei ausgewählten Stellen steht die neue Wandhöhe auch nicht in Widerspruch zur oben genannten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Der höhere Gebäudeteil am Eingang zum Gewerbegebiet unterstreicht die städtebauliche Struktur und wird durch die derzeit geplante gestalterisch moderne Fassade noch weiter bekräftigt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.1.7). Aufgrund des bereits vorhandenen Gebäudes wird als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe die derzeitige Eingangshöhe des Bestandsgebäudes, also 730,9 m über NN festgesetzt. In GE IIa wurde eine Überschreitung der Firsthöhe gegenüber der traufseitigen Wandhöhe von 3,0 m zugelassen um auch bei großen Dachflächen eine zu hohe firstseitige Wandhöhe auszuschließen. Aufgrund der ohnehin erhöhten Wandhöhen in GE IIb und GE IIc ist selbige Festsetzung nicht notwendig oder zielführend. Von negativen Auswirkungen hinsichtlich des Ortsbildes ist aufgrund der unsensiblen Umgebungsbebauung ist nicht auszugehen.

Die **Abstandsflächen** sind nach den allgemeinen Regeln des Art. 6 Abs. 5 Satz 2, 2. und 3. Halbsatz BayBO also mit 0,25 H zu bemessen, eine differenzierte Festsetzung ist hier nicht notwendig. Es wird eine abweichende **Bauweise** gemäß §22 (4) BauNVO festgesetzt, welche aufbauend auf der offenen Bauweise die beabsichtigten und auch bereits bestehenden Gebäudelängen von mehr als 50 Metern ermöglicht

Die **bauliche Gestaltung** soll möglichst flexibel gehalten werden um auf die gewerblichen Anforderungen eingehen zu können. Die unempfindliche Umgebung ist durch gewerbliche Nutzung geprägt und wenig empfindlich. Eine Regelung der Dachneigung ist nicht erforderlich.

**Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, einschließlich Einfriedungen und Stützwänden sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Baufläche effizient nutzen zu können. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibt mit dem 0,2-fachen des Baugrundstücks ausreichend Fläche für eine landschafts- und umweltverträgliche Gestaltung. In der **Bauverbotszone** der Staatsstraße 2127 wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau abweichend von Art.23 Abs. 1 BayStrWG gesonderte Regelungen getroffen um das Bauland flächensparend nutzen zu können.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder Abgrabungen in einer Entfernung von weniger als 15 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße ist, in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, die Notwendigkeit von Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu überprüfen. Bei Arbeiten im Straßenraum ist eine Baustellensicherung gemäß den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA 95 und ZTV-SA 97) erforderlich. Auf einen Anprallschutz, eine Absturzsicherung sowie eine saubere Fahrbahn während der Bauarbeiten ist zu achten. Die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Freyung- Grafenau zu beantragen.

Ein Ablagern von Bauschutt, Baugeräten Baustelleneinrichtungen und dergleichen, auf Straßengrund und innerhalb von Sichtflächen ist nicht zulässig, es ist ein Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand einzuhalten. Sofern im Bereich der Staatsstraße das Gelände abgebösch werden muss und eine Neigung von 1:1 gewählt werden soll, ist die Standfestigkeit der Böschungen ausreichend zu prüfen.

Die Sichtfläche der Einfahrt Speltenbach-Steinäcker auf die Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie wurde aufgrund des zu erwartenden Anteils an Schwerlastverkehr mit einer Tiefe von 10 m in der untergeordneten Gemeindestraße festgesetzt. Die Schenkellänge von 200 m ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der St 2127.

Durch Lage des Baugebiets direkt neben dem **Bodendenkmal** D-2-7147-0088 (Teilschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich- frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig") ist davon auszugehen, dass im Rahmen eines Baugesuchs eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

## 5 Erschließung

Die **verkehrstechnische Anbindung** des Baugebiets erfolgt von der nordwestlich am Baugebiet vorbei führenden Staatsstraße 2127 über die Erschließungsstraße Speltenbach-Steinäcker.

Das geplante Baugebiet wird wie der bereits vorhandene Bestand an die bestehende **Wasserversorgung** der Stadt Freyung angeschlossen. Im Einzugsbereich des Geltungsbereichs ist ein **Löschwasserbehälter** mit einem Fassungsvermögen von 300 m<sup>3</sup> verbaut, der Bedarf von 1.600 l pro Minute auf 2 Stunden, also 192.000 l, ist also abgedeckt.

Im Plangebiet anfallendes **Niederschlagswasser** der Dachflächen und versiegelten Grundflächen wird innerhalb des Planungsgebiets durch Leitungen in den südlichen Bereich des Planungsgebiets geleitet um dort gesammelt und anschließend in bestehende Trennsystem eingeleitet zu werden. Eine Drosselung ist seitens der Gemeinde nicht verpflichtend, jedoch wünschenswert und wird empfohlen. Die nördlichen Grünflächen können bei leichtem Niederschlag die anfallenden Wassermengen selbst aufnehmen. Bei Starkregenereignissen fließt das Oberflächenwasser in die als Ausgleich angelegte Nasswiese ab und stärkt hier die Funktion der Ausgleichsfläche. Bei Erreichen des Fassungsvermögens des angelegten Grabens wird in die bereits bestehende Entwässerungsanlage im Osten eingeleitet.

An das **Telekommunikationsnetz** kann straßenseitig angeschlossen werden.

Aufgrund der exponierten Lage wird seitens des staatlichen Bauamtes vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagerungen im Bereich des Bauvorhabens durch den Winterdienst gerechnet werden muss. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

Oberflächenwasser aller Art sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser (auch Schmelzwasser) erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Der Bauherr hat sich mittels geeigneter Maßnahmen außerhalb des Straßengrunds in eigener Zuständigkeit und auf eigene Kosten zu schützen. Die Maßnahmen dürfen keine Hindernisse im Sinne der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen darstellen (RPS).



## 6 Grünordnung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel 7 Umwelt, Natur und Landschaft wieder gegeben. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteiles. Potentiell natürlich wäre eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte. Im Plangebiet sind für festgesetzte Bepflanzungen nur gebietseigene Gehölze der Region 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland nach Tabelle 1 zulässig. Gebietseigenes Saatgut mit der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald.

### Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze

#### Liste Gehölzarten für Baumpflanzungen

Acer platanoides	<i>Spitzahorn</i>
Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Sorbus intermedia	<i>Schwed. Mehlbeere</i>
Tilia cordata	<i>Winterlinde</i>
Prunus avium	<i>Vogel-Kirsche</i>
Prunus padus	<i>Trauben-Kirsche</i>

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

## 7 Umwelt, Natur und Landschaft

### 7.1 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

**Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

**Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Umwelt-Schutzgüter										
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude			x	x	x	x	x	x	x	
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen			x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x		
	Wärmeabstrahlung der Gebäude							x			
	Verlegung Entwässerungsgraben		x	x			x				
	Wiese mit Bäumen	x	x	x				x	x		
Bau											
	Baulärm	x	x								
	Erschütterungen	x	x								
Betrieb	Geräusche aus Liefer- und Kundenverkehr	x									
	Geräusche aus technischen Anlagen	x									
	Geräusche aus Straßenverkehr St2127	x									
	Lichtemission Außenbeleuchtung	x	x								
	Abfallbeseitigung / Verwertung										

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen. 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. Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

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 bewertet.

#### 7.1.1 Schutzgut Menschen

##### Zustand:

Das Plangebiet liegt östlich der Staatsstraße 2127, nördlich der Stadt Freyung im Ortsteil Speltenbach und ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Derzeit liegt im südlichen Teil des Geltungsbereichs das Bestandsgebäude der Thomas-Krenn.AG. Der nördliche Teil, in welchem die Erweiterung untergebracht werden soll liegt derzeit brach.

Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt.

Sie erfüllt keine wesentlichen Funktionen als Wohnumfeld und keine Funktionen für Zwecke der Naherholung.

##### Umweltauswirkungen:

Die Herstellung einer extensiven Wiese mit Baumpflanzungen im Norden des Geltungsbereichs dient, obwohl die Fläche zwar keinerlei Bedeutung als Naherholungsfläche aufweist, dennoch der Aufwertung der Arbeitsumgebung der ansässigen Betriebe. Die Auswirkungen von Geräuschen und Erschütterungen durch den Baubetrieb sind aufgrund der Lage im Gewerbegebiet als gering einzustufen, es sind keine Wohngebäude von störenden Einwirkungen betroffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wurde festgestellt, dass die aus dem Verkehr auf der Staatsstraße anfallenden Lärmimmissionen bereits bei der Geltungsbereichsgrenze die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 einhalten. Im Rahmen der Untersuchung der Schallemissionen des Betriebs wurden auch Park- und Lieferverkehr berücksichtigt. Die Vorhaben können so ausgelegt werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um 6 dB(A) und nachts um 11 dB(A) unterschritten werden. Diese verringerten Immissionsrichtwerte berücksichtigen die bestehende schalltechnische Vorbelastung. Dazu sind Einschränkungen der Betriebszeiten bei Warenanlieferungen und Reststoffentsorgungen sowie Begrenzungen der Schalleistungen bei der Anlagentechnik im Zuge der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Lichtemissionen der Außen- und gegebenenfalls Fassadenbeleuchtung sind zwar vorhanden, dennoch sind diese aufgrund der Lage im Gewerbegebiet als wenig störend einzustufen, da keine Wohnnutzung im näheren Umfeld gegeben ist (siehe 1.2, Anlage 1) und somit nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Mangels Erholungseignung sind keine erheblichen Auswirkungen dazu zu erwarten. Die zusätzliche Belastung durch betriebsbedingte Auswirkungen wie ein höheres Verkehrsaufkommen und den Bedarf an mehr technischen Anlagen sind als mäßig erheblich einzuschätzen.

#### 7.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

##### Zustand:

Das Plangebiet umfasst keine amtlich kartierten Biotop und ist in weiten Teilen bereits bebaut. Die restliche Fläche im Norden liegt derzeit als bereits ausgewiesene Baufläche brach. Im Planungsgebiet wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme eine Nasswiese mit einer Fläche von etwa 1000 m<sup>2</sup> identifiziert. Diese ist nach § 30 BNatSchG geschützt (Karte „Zustandsbewertung Landschaft“ in Anhang 1). Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme im Sinne § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht gestellt, sofern die Fläche auf eigenem Grund in gleicher Wertigkeit ausgeglichen wird (vgl. Kap. 7.2.2). Die Fläche weist zwar ein hohes Vorkommen von *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) auf, was ein Vorkommen des gesetzlich geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläuling vermuten lässt, jedoch konnte in Vorkommen dieser von der Naturschutzbehörde im Vorfeld ausgeschlossen werden, da es keine Hinweise auf vorhandene Populationen, der für das Vorkommen notwendigen Ameisenart gibt.

##### Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist im Norden in großen Teilen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, oberer Wert). Hiervon ausgenommen ist der Gebäudebestand mit den versiegelten vorgelagerten Verkehrsflächen (Kategorie I, unterer Wert) und der Nasswiese mit hoher Bedeutung (Kategorie III). (vgl. Anhang 1)

##### Umweltauswirkungen:

Die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrsflächen) wirken sich auf den Bestand der Flächen aus. Die Funktion als Lebensraum geht in diesen Bereich verloren. Es ist ein Verlust von naturfernen Biotopen ohne Beeinträchtigung geschützter Arten. Ein Großteil der Flächen wird versiegelt oder überbaut, von Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus ist nicht auszugehen. Der Bau (Lärm, Erschütterungen) und Betrieb der Anlage löst keine bzw. nur sehr geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut aus. Die Verlegung des Entwässerungsgrabens stellt keine nachhaltigen negativen Einflüsse bzw. Auswirkungen dar, da er ohnehin eine Begleiterscheinung der Entwässerung der Staatsstraße war, also anthropogen entstanden ist und somit davon auszugehen ist, dass eine gleichwertige Herstellung ohne weiteres möglich sein wird. Mögliche Lichtemissionen sind nicht auszuschließen, jedoch kann aufgrund des nicht Vorhandenseins von lichtempfindlichen Tierarten eine nachhaltige Verschlechterung derer Lebensräume ausgeschlossen werden.

### 7.1.3 Schutzgut Fläche

#### Zustand:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und unterliegt somit der Regelung des §30 BauGB, sie liegt derzeit brach. Es ist in Teilen bereits überbaut und ist in allen Richtungen von baulichen Anlagen gefasst.

#### Bewertung des Zustands:

Aufgrund der Lage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher das Areal als Bauland ausweist ist eine flächig möglichst intensive Nutzung im Planungsgebiet anzustreben, dies verringert den Bedarf an neuem Bauland im Außenbereich. Die Erweiterung der Bebauung entspricht somit den Zielen des § 1 a (2) BauGB und dient der Innenentwicklung, bzw. Nachverdichtung durch Entwicklung von Brachflächen. Das Schutzgut Fläche weist eine sehr geringe (Kategorie I, unterer Wert) Bedeutung auf.

#### Umweltauswirkungen:

Durch Nutzung der Brachfläche wird zwar einiges an Fläche versiegelt, dennoch dient die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die hinzukommende Versiegelung durch die Errichtung des Anbaus, sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen stellen hinsichtlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen keine Mehrversiegelung dar, somit ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

### 7.1.4 Schutzgut Boden

#### Zustand:

Als Boden steht fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) an, es handelt sich um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Der Boden erfüllt wesentliche Funktionen zum Schutze des anstehenden Grundwasserkörpers, (Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion) insofern bestehen enge Wechselwirkungen zum Schutzgut Wasser, siehe dazu auch Kapitel 7.1.5.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie I, oberer Wert)

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung wird der Boden auf bis zu 80% der Fläche überbaut und versiegelt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren.

### 7.1.5 Schutzgut Wasser

#### Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es besteht ein Abfluss des Oberflächenwassers der

Staatsstraße 2127 auf das Planungsgebiet, dieser bildet durch freien Abfluss auf der Fläche eine Nasswiese.

#### Bewertung des Zustandes:

Der Zustand des Schutzgutes Wassers ist aufgrund der künstlich entstandenen Nasswiese, der ansonsten aber geringen Funktionen, als Fläche mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert) einzuordnen.

#### Umweltauswirkungen:

Der künstlich hergestellte Graben und die damit einhergehende Nassfläche wird durch das geplante Vorhaben überbaut und muss entsprechend, im Zuge des Bauvorhabens, verlegt werden. Durch eine fachgerechte Verlegung des Entwässerungsgrabens kann sichergestellt werden, dass die ökologischen Funktionen der Fläche beibehalten werden. Zwar gehen diese im Zuge der Baumaßnahmen kurzzeitig verloren, können jedoch aufgrund der ohnehin künstlichen Beschaffenheit der Nasswiese gleichwertig wiederhergestellt werden.

### 7.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

#### Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkung gemeinsam beschrieben. Als derzeit brachliegendes Bauland, also aktuell mäßig extensives Grünland trägt das Plangebiet zur Entstehung von Kaltluft bei. Es liegt nicht in einer landschaftsklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn und hat aufgrund der Lage zu Siedlungsbereichen und der Topographie keine wesentlichen Funktionen für den Frischluftaustausch und den Klimausgleich von Siedlungsteilen.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist aufgrund seiner geringen Ausdehnung eine sehr geringe Bedeutung (Kategorie I unten) für das Schutzgut auf.

#### Auswirkungen:

Durch die zulässige bauliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad und der Errichtung bzw. dem bereits Vorhandensein von Erschließungsflächen wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen, mit Weiterwirkung in die nähere Umgebung (Horizontüberhöhung, langwellige Abstrahlung, Windschutz). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erweiterung und dem damit notwendigen Mehrbedarf an technischen Be- und Entlüftungsanlagen ein höheres Aufkommen an Wärmeabstrahlung durch das Gebäude entsteht. Aufgrund der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Überbauung der Grundstücke weist dies keine maßgebliche Erhöhung der Temperaturemissionen auf. Die im Norden des Grundstücks untergebrachte Extensivwiese mit Baumpflanzungen dient der Entstehung von Kaltluft. Aufgrund der geringen Fläche ist dies jedoch nicht maßgebend.

### 7.1.7 Schutzgut Landschaft

#### Zustand:

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteillandes. Die Landschaft wird weitestgehend durch landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsstrukturen dominiert, wobei der geplante Anbau im Süden und Westen durch bestehende Bebauung

gefasst ist. Im Norden und Nordwesten verläuft die Staatsstraße, dahinter ist die Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Plangebiet ist, aufgrund der Lage unterhalb des Höhenzugs am Galgenäcker nach Norden und Westen nicht weit in die Landschaft sichtbar. Nach Süden ist eine Fernwirkung durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Grünstrukturen stark eingeschränkt.

Zustandsbewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

Auswirkungen:

Die geplante Erweiterung verlängert die sichtbare Fassade entlang der Staatsstraße und der Erschließungsstraße Speltenbach-Steinäcker. Durch die erhöhte zulässige maximale Wandhöhe in Teilbereichen des Geltungsbereiches sind auch hier Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die im Norden des Grundstücks untergebrachten Baumpflanzungen fördern die Verträglichkeit des Bauvorhabens hinsichtlich der Eingliederung in das Landschaftsbild.

#### 7.1.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Denkmale, allerdings befinden sowohl nördlich als auch südlich des Planungsgebiets Nachweise des Bodendenkmals D-2-7147-0088 (Teilabschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig".)

Zustandsbewertung:

Den Schutzgütern wird insgesamt eine sehr geringe Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert) zugemessen.

Auswirkungen:

Ein baulicher Eingriff in die festgestellten Bodendenkmäler findet nicht statt, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, diese entsprechend der gesetzlichen Vorschriften (Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG) zu behandeln und zu melden sind. Weitere Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der o.g. Hinweise nicht zu erwarten.

#### 7.1.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 4 werden in den Kapiteln 7.1.1 bis 7.1.8 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert bis Stufe II unterer Wert).

**Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

<i>Schutzgut</i>	<i>Zustandsbewertung (in 5 Stufen)</i>	<i>Erheblichkeit der Auswirkungen</i>
Menschen	-	keine erheblichen Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bebaute Grundstücke: sehr geringe Bedeutung (1) Mäßig extensive Grünfläche: hohe Bedeutung (4) Nasswiese: Sehr hohe Bedeutung (5)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigung Erhebliche Beeinträchtigung, im Norden Verbesserung Erhebliche Beeinträchtigung, diese sind ausgleichbar und werden ausgeglichen; Endzustand: keine erheblichen Beeinträchtigungen
Boden	geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Mittel hohe bis hohe Bedeutung (3-4)	Erhebliche Beeinträchtigung, diese sind ausgleichbar und werden ausgeglichen; Endzustand: keine erheblichen Beeinträchtigungen
Fläche	Mittlere Bedeutung (3)	Keine erheblichen Beeinträchtigung
Luft, Klima	Sehr geringe Bedeutung (1)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	Mittlere Bedeutung (2)	Keine, eventuell mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter und Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	Geringe bis mittlere Bedeutung (2-3)	-

## 7.2 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz

### 7.2.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt sowie Emissionen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7e,h) BauGB, Abfall und Abwässern so weit wie möglich vermieden werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW). Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im Wertstoffhof angenommen bzw. sind von gewerblichen Unternehmen selbst fachgerecht zu entsorgen. Der Vorhabenträger sichert mit vorliegender Planung eine geregelte Abfallbeseitigung zu. Die privaten Erschließungsflächen wurden ausreichend dimensioniert, so dass auch die Voraussetzungen für eine Entleerung der Müllnormgroßbehälter auf Antrag auf dem Privatgelände erfüllt werden.



Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

1. Im Zuge der Planung als Nachverdichtung, welche sich auch in die Vertikale erstreckt ist eine höhere Wandhöhe festgesetzt. Um jedoch nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden wurden diese erhöhten zulässigen Wandhöhen im Rahmen des Vorhabens auf zwei gestalterisch Strategische Punkte begrenzt. Dies vermeidet einen zusätzlich unnötigen Eingriff ins Landschaftsbild.
2. Die Festsetzung, dass unbeschichtete Metalle als Dachoberflächen nicht zulässig sind, es sei denn das dort anfallende Oberflächenwasser wird direkt in die Schmutzwasserleitung entsorgt dient der Reinhaltung der Wasserqualität vor Abreibungsstoffen im eingeleiteten Niederschlagswasser.
3. Blendende oder reflektierende Dachoberflächen sind ausgeschlossen, dies führt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und somit der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Schutzgut Mensch.
4. Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m zulässig. Dies dient der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf Durchlässigkeit von Kleintieren.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf 1,0 m begrenzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Geländeänderungen für die Anpassung an die Straßen(böschung).
6. Der festgesetzte Erhalt der Magerwiese im Norden und deren Aufwertung sowie die Pflanzung von mehreren Hochstämmen zielt auf eine Sicherung der vorhandenen Habitatsstrukturen sowie der Verbesserung des Landschaftsbildes ab.
7. Durch das Festsetzen von der verpflichtenden Pflanzung eines heimischen Baums je 4 Stellplätze wird der Eingriff ins Ortsbild relativiert. Zwar gleicht der Baum die Flächeninanspruchnahme der Stellplätze nicht aus, jedoch fördert er die Erscheinung der Planung hinsichtlich der Verträglichkeit im Landschaftsbild.

#### 7.2.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, das heißt es ist kein Ausgleich der Eingriffe notwendig. Hiervon ausgenommen ist jedoch die Nasswiese, welche durch den Abfluss des Niederschlagswassers der Staatsstraße entstanden ist. Diese ist gemäß § 30 BNatSchG geschützt und darf keinen Eingriffen unterliegen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Freyung- Grafenau hat jedoch eine Befreiung in Aussicht gestellt, sofern bauleitplanerisch sichergestellt werden kann, dass die zu erwartenden Eingriffe, also die Überbauung, in gleicher Fläche und Wertigkeit auf selbigem Grundstück ausgeglichen werden kann.

Durch Verlegung des Grabens und Abgrabens in diesem Bereich kann die 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche (vgl. Ahang 1) in nahezu gleicher Qualität weiter im Norden wieder hergestellt werden.

**Tabelle 5: Eingriffsbilanz**

Beeinträchtigungsbilanz	Bedeutung	Fläche	Faktor	Flächenwert
	III	1.000 m <sup>2</sup>	1	1.000 m <sup>2</sup>
	IIo			
	IIu			
	Io			
	Iu			
Summe				1.000 m <sup>2</sup>

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Verlegung des Bachs nach Norden festgesetzt. (Festsetzung D.4.3.3)

**Tabelle 6: Ausgleichsbilanz**

	Fläche	Faktor	Flächenwert
Ausgleichsfläche Obstwiese	1.000 m <sup>2</sup>	1	1.000m <sup>2</sup>
Summe Ausgleich vorhanden			1.000m <sup>2</sup>
benötigte Ausgleichsfläche			1.000m <sup>2</sup>

### 7.2.3 Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB werden die Gebäude entsprechend dem jeweils aktuellen EnEV- bzw. GEG-Standard errichtet. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist möglich und wird durch die Dachform und Ausrichtung begünstigt.

**Planverfasser**

Passau, den .....

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

**Stadt Freyung**

Freyung den .....

.....

Dr. Olaf Heinrich (1. Bürgermeister)