

Bebauungsplan „MI Linden“
Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5297_GOP_WA_Linden\
berichte\
5297_GOP_MI_Linden_bericht2.odt

fritz halser, katharina halser
– 06.08.2025

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.....	6
2.1 Naturräumliche Situation.....	6
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	6
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	7
2.2.2 Schutzgut Boden.....	8
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	8
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	9
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	10
2.2.7 Mensch.....	10
2.2.8 Wechselwirkungen.....	10
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	11
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	13
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	14
4.2 Eingriffskompensation.....	15
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	16
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
8 Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebiet.....	16
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500
- Plan Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Kreuzberg, Maßstab 1 : 2.000

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant zur Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft und zur Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt, die Ausweisung eines neuen Mischgebietes mit 11 Bauparzellen.

Eckdaten des Bebauungsplanes:

- Geltungsbereich ca. 0,73 ha (Vorhabensbereich) + 0,4 ha (Ausgleichsfläche)
- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,4
- maximal zulässige Wandhöhe 6,50m

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße in Richtung der ehemaligen Sommerstockbahn des EC Linden, welche im Zuge der Wohngebietsentwicklung ringförmig zwischen den Parzellen fortgeführt wird.

Grünordnerische Ziele:

- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- Wiederentwicklung von potenziellen Lebensräumen für geschützte Arten (Reptilien und Tagfalter)
- landschaftsangepasste Geländeabwicklung durch Vorgaben zu Geländeabgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Wohngebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- Eingriffe in Grünland
- Eingriffe in Gehölzgruppen
- Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume geschützter Tierarten
- 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.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Vorhabens erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Oktober 2023 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgte ebenfalls im Oktober 2023 eine Ortseinsicht mit Potenzialeinschätzung.

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.

Die Bewertung möglicher Schallimmissionen auf das Wohngebiet erfolgt anhand einer schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten des technischen Umweltschutzes Nachforderungen bzgl. der Berechnungen gestellt. Diese wurden zwischenzeitlich im Gutachten ergänzt und in die Planung und den Umweltbericht eingearbeitet.

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

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Freyung ist regionalplanerisch als Ländlicher Raum / Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Geltungsbereich. Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freyung stellt im Vorhabensgebiet folgende Nutzungen dar:

- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für den Gemeinbedarf „Sommerstockbahn“

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

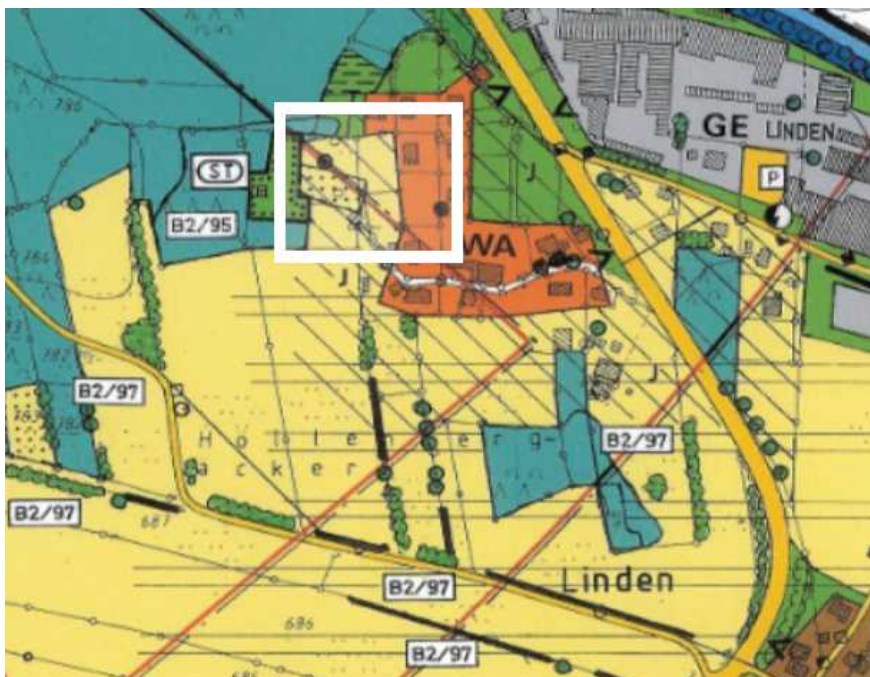


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist für den Vorhabensbereich sowie dessen engeren Umkreis (ca. 150m) keine Nachweise von Rote Liste Arten auf. Gleiches gilt für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

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

Der Vorhabensbereich liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Kartenteil sind folgende Zielvorgaben für den Bereich formuliert:

- Sicherung der Lebensraumqualität von Flüssen und Bächen im Landkreis, die durch ihre Naturnähe, ihre Wasserqualität, ihre bayernweit bedeutsame Artausstattung und ihre naturraumübergreifende Verbundfunktion ausgezeichnet sind.
- Sicherung hochwertiger Feuchtbereiche und Optimierung der Hauptausbreitungsachsen für feuchtgebietstypische Artengemeinschaften in den größeren, naturraumübergreifenden Tälern.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung großflächiger, zusammenhängender Feuchtgebietskomplexe mit hochwertigen Einzelflächen (Fortführung einer extensiven Nutzung, Durchführung von Pflegemaßnahmen, Sicherung bzw. Wiederherstellung des hohen Grundwasserstandes, naturschutzrechtliche Sicherung).

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Waldbestand wird im Waldfunktionsplan als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima ausgewiesen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an, im Nordwestteil des Geltungsbereiches findet eine geringfügige Überschneidung statt. In ca. 180m Entfernung schließt im Nordosten das FFH-Gebiet 7246-371 Ilz-Talsystem an.

Die im Entwurf vorliegende Überarbeitung der amtlichen Biotopkartierung (2023) beinhaltet für den Geltungsbereich keine Biotope.

Im Geltungsbereich des Bauleitplans liegt ein Randstreifen mit artenreichem Extensivgrünland (G214-GU651E). Ein gesetzlicher Schutz gemäß Art. 23 BayNatSchG ergibt sich gemäß Tafel 36 der Kartieranleitung für gesetzlich geschützte Lebensraumtypen nicht, da es sich bei dem Bestand um einen durch Randeffekte geprägten Bereich handelt.

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 Hügelländer des Passauer Abteiles. Charakteristisch für den Naturraum ist eine kleinräumige Wald-Offenland-Verteilung mit besonderer kulturhistorischer und naturschutzfachlicher Bedeutung.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden variszische Magmatite (Haidel-Pluton, Granit, mittelkörnig) (dGK25, BayernAtlas 2023).

Der Planungsbereich liegt an einem Nordosthang zwischen ca. 670 m und 680 m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2023) gibt für den Bearbeitungsbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald) als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

Klima

Das Klima im Vorhabensgebiet ist rauer und schneereicher als in den südlich angrenzenden Naturräumen. Die mittleren Jahrestemperaturen betragen zwischen 6 und 7 °C, die Niederschlagsmengen steigen bis auf 1.200 mm im Jahr an (ABSP 1999).

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.

Der Geltungsbereich wird durch eine bestehende Straße erschlossen. Das Gelände ist nordostexponiert und wird durch mehrere nordexponierte Böschungen geprägt. Zahlreiche Gehölzstrukturen stocken im Geltungsbereich. Diese werden jedoch stark von Fichten geprägt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich stellt sich im Bestand im Überwiegenden als artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland dar. Randlich und in Böschungsbereichen entlang der bestehenden Straße finden sich Gehölzstrukturen, die stark von Fichte geprägt werden. In einem Randbereich im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein magerer, artenreicher Wiesenbestand.

Tagfalter

Im Osten des Geltungsbereiches wurde eine Einlagerung mehrerer Exemplare des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt. Es handelt sich dabei um ein potenzielles Habitat für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Reptilien

Im Nordwesten des Vorhabensbereichs befindet sich eine südexponierte, magere Randstruktur entlang von Gehölzen. Ein Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter kann dort nicht ausgeschlossen werden. Der Bereich der Trockensteinmauer im Süden des Geltungsbereichs wird aufgrund der starken Beschattung durch die südlich angrenzende Fichtengruppe nicht als geeigneter Lebensraum für Reptilien eingestuft.

Vögel

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich dienen zumindest gebüschbrütenden Vogelarten als potenzielles Bruthabitat. Quartiersbäume für höhlenbrütende Vogelarten konnten aufgrund der schlechten Einsehbarkeit durch die zahlreichen Fichten nicht festgestellt werden. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung und der Gehölzbestände nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Die vorhandene Garage ist nur bedingt als Fledermaushabitat geeignet. Es handelt sich eine einfache Trapezblecheindeckung. Die Tore sind halb geöffnet, sodass es insgesamt sehr zugig ist. Eine Eignung als Winterquartier besteht daher nicht. Ein Vorkommen von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse im Geltungsbereich konnte nicht festgestellt werden, da die Gehölze durch die immergrünen Fichten stark bedeckt sind. Der nordwestlich angrenzende Wald kann als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen.

Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wurde aufgrund der vorhandenen Strukturausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich gehen voraussichtlich sämtliche Wiesen- und Gehölzbestände verloren. Der Verlust wird über eine externe Ausgleichsfläche kompensiert (s. Kapitel 4.2).

Als kurzfristiger Ausgleich für die Gehölzbestände als potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse werden 5 Nistkästen in den verbleibenden Gehölzbeständen angebracht. Eine intensive Baugebietsdurchgrünung sorgt mittelfristig für eine Bereitstellung neuer Lebensraumstrukturen für an Gehölze gebundene Arten.

Potenzielle Futterpflanzen des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Großer Wiesenknopf) werden im August in die Böschung südlich von den Parzellen 10 und 11 verpflanzt. Sollten sich Ameisennester in der unmittelbaren Umgebung befinden, so werden diese mit verlagert.

In demselben Böschungsbereich werden außerdem Reptilienstrukturen als Ersatzhabitate für den verloren gehenden mageren Wiesenstreifen in Parzelle 1 und 2 entwickelt.

Für die umliegenden Gehölzbestände ergeben sich bauzeitliche Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Es ist keine Nachtbaustelle vorgesehen, sodass sich die Störungen lediglich auf die Vogelwelt beschränkt. Aufgrund der kurzen Dauer wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingt werden Wirkungen auf angrenzende Lebensräume durch Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenanlagen weitgehend vermieden.

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 mittlerer 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 nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2023).

Es handelt sich aktuell überwiegend um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung ohne erhebliche Vorbelastungen. Vorbelastet durch Verdichtung / Befestigung / Versiegelung ist lediglich der Bereich der vorhandenen Straße mit angrenzenden Böschungsbereichen sowie der Bereich der ehemaligen Sommerstockbahn und das Umfeld der vorhandenen Garage.

Im Sinne der Anlage 2.3 der Bayerischen Kompensationsverordnung handelt es sich nicht um Böden wesentlich wertbestimmender Ausprägungen.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzellen, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Grünflächen). Aufgrund der bewegten Topografie werden zumindest auf einzelnen Parzellen Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen stattfinden.

Teilflächen, die aktuell befestigt sind, werden zurückgebaut.

Aufgrund der mäßig großen betroffenen Fläche werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (IÜG Bayern 2019, FIN-Web 2023). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es ist ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Auswirkungen:

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

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden aufgrund der GRZ von max. 0,4 Versiegelungsfläche als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Bereich um den Ortsteil Linden wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion aufgrund des Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) eingestuft. Der vorhandene Wald nordwestlich des Geltungsbereichs wird als Frischluftentstehungsgebiet geführt. Den umgebenden Waldflächen ist ein ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima zuzuweisen. Durch das Gefälle nach Nordosten fließen Frisch- und Kaltluft in diese Richtung ab. Aufgrund der geringen Dimensionen der im Nordosten angrenzenden Bebauung wird nicht von einem belasteten Raum ausgegangen. Der Abflussbahn kommt damit keine übergeordnete Bedeutung zu.

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 findet sich an einem nordost-exponierten Hang am Waldrand. Von Nordosten bis Südosten schließt bereits vorhandene Bebauung an. Aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches ist dieser nach Osten weithin sichtbar.

Durch die angrenzende Wohnbebauung sowie das nahegelegene Gewerbegebiet GE Linden liegt bereits eine Vorbelastung vor.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum Hänge des Inneren Bayerischen Waldes als Gebiet mit hohem Erholungswert und sehr hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an, wobei es im Nordwesten zu einer kleinflächigen Überschneidung kommt.

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

Auswirkungen:

Einbindende Gehölzpflanzungen sind auf der Südseite des Baugebietes vorgesehen. Insgesamt schließt der Geltungsbereich zu allen anderen Seiten entweder an Gehölzflächen oder an bestehende Siedlungsbereiche an. Es entsteht daher kein neuer, offener Ortsrand. Die Wirkungen auf die umgebende Landschaft sind daher insgesamt gering.

Zusätzlich ist eine Durchgrünung des Baugebietes durch Einzelbäume auf den Parzellen vorgegeben.

Gemäß Festsetzungen werden Geländeänderungen nur in mittlerem Maße zugelassen, damit sich die Bebauung möglichst gut in die Topografie einfügt. Aufgrund der Dimensionierung der Bebauung und dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung wird die Wirkung insgesamt als mäßig eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich sowie sein weiteres Umfeld sind nicht für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen. Es gibt dort keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege. Die Sommerstockbahn ist nicht mehr in Betrieb.

Durch die angrenzenden Nutzungen (Schießanlage der Bundeswehr, Gewerbegebiet im Osten und Abbaufäche im Westen) liegt eine Vorbelastung durch Lärm vor.

Auswirkungen:

Der Geltungsbereich besitzt keine Funktion für die landschaftsgebundene Erholung. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bauentwicklung ist daher nicht gegeben.

Es werden weder relevante Blickbeziehungen unterbrochen, noch entstehen erhebliche akustische oder visuelle Wirkungen auf die Umgebung.

Es ergibt sich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen.

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

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen auf das geplante Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

In der Bauleitplanung sind zum Schutz der an einen bestehenden Schienen- oder Straßenverkehrsweg heranrückenden Bebauung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [10] einschlägig, wonach in Mischgebieten (MI) 60/50 dB(A) tags/nachts anzustreben sind. Nach der gängigen Rechtsprechung können die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [8] (64/54 dB(A) tags/nachts im MI) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Die nach den Vorgaben der RLS-19 [7] durchgeführten Ausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass der Orientierungswert sowohl bei freier Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude durchgängig während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden kann. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 12 sind demzufolge nicht notwendig.

einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen

Bei Gewerbelärm sind ebenfalls die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 [10] einschlägig, die für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) tags/nachts angegeben sind. In Ergänzung zur DIN 18005 [10] wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) [4] als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Die Immissionsbelastung aus der Apta Freyung GmbH wurde aus Schallschutzauflagen im Genehmigungsbescheid (d) abgeleitet, wonach der Betrieb die in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [4] von 55/40 dB(A) tags/ nachts an den maßgeblichen bestehenden

Immissionsorten im Westen der B 12 ausschöpfen darf. Nachdem diese schutzbedürftigen Nutzungen deutlich näher am Firmengelände liegen und gleichzeitig einen höheren Schutzanspruch besitzen als das Plangebiet, ist die Immissionsbelastung aus der Apta Freyung GmbH im vorliegenden Fall nicht relevant. Gleiches wurde in Bezug auf die Nikolas Paulik Tiefbau und Abbruch e.K. festgestellt.

Auf Vorgabe des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Freyung-Grafenau (h) wurde die Immissionsbelastung aus den Anlagen der Bundeswehr über den Ansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 65 dB(A)/m² tags UND nachts auf den Fl.Nrn. 597 und 886 bestimmt, obwohl damit deutliche Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm [4] von 40 dB(A) nachts im WA an der bestehenden Wohnbebauung in Linden verbunden sind und die StOSchAnl weiterhin nicht genehmigt ist. Der genannte Emissionsansatz führt zu einer durchgängigen Einhaltung der Schallschutzziele tagsüber, wohingegen nachts bei freier Schallausbreitung alle Parzellen von Überschreitungen um 1 - 3 dB(A) betroffen sind.

Nachdem sich mit aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände am West- und Nordrand) keine ausreichende Minderung der Immissionsbelastung erzielen lässt und auch passive Maßnahmen ausscheiden (zulässiger Immissionsrichtwert muss nach den Vorgaben der TA Lärm [4] im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [5] eingehalten werden), wurde empfohlen, in den von Überschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [5] zuzulassen bzw. ausreichend tiefe Vorbauten (> 0,5 m) vorzusehen.

maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 [5], über den maßgeblichen Außenlärmpegel nach der in Kapitel 3.3 beschriebenen Vorgehensweise abgeleitet. Da nachts alle Parzellen von Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm [4] betroffen sind, wurde bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels anstatt des zulässigen Immissionsrichtwerts die tatsächlich zu erwartende Immissionsbelastung als Beurteilungspegel eingesetzt. Demnach errechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 65/67 dB tags/ nachts.

Das Schalltechnische Gutachten formuliert Vermeidungsmaßnahmen, unter deren Berücksichtigung eine bauliche Entwicklung gemäß der vorliegenden Planung vertretbar ist.

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.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Potenzialabschätzung. Faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. 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

Die vorhandene Garage ist nur bedingt als Fledermaushabitat geeignet. Es handelt sich um eine einfache Trapezblecheindeckung. Die Tore sind halb geöffnet, sodass es insgesamt sehr zugig ist. Eine Eignung als Winterquartier besteht daher nicht. Ein Vorkommen von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse im Geltungsbereich konnte nicht festgestellt werden, da die Gehölze durch die immergrünen Fichten stark bedeckt sind. Der nordwestlich angrenzende Wald kann als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen. Gleichzeitig bietet der angrenzende Wald ausreichend Ausweichstrukturen für potenziell verlorengegangene Quartiere im Bereich der zu entfernenden Gehölzbestände.

Baubedingte Störwirkungen sind nicht zu erwarten, da die Bauarbeiten nicht in der Nacht/Dämmerung geplant sind. Dauerhafte Störwirkungen werden durch Vorgaben zur Beleuchtung weitgehend reduziert. Es ist mit geringfügig erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebietes ist dabei jedoch nicht mit erheblichen Störwirkungen zu rechnen. Damit ist betriebsbedingt keine erhöhte Kollisionsgefahr für Fledermäuse gegeben.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse vermieden werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Ein Vorkommen der Haselmaus in den fichtendominierten, straucharmen Gehölzbeständen im Geltungsbereich wird nicht erwartet. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Für weitere europarechtlich geschützte Säugetiere bietet der Vorhabensbereich keine relevanten Habitate.

Kriechtiere

Im Bereich von Parzelle 1 und 2 bietet der randliche magere Wiesenstreifen im Übergang zu den Gehölzen einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechse und Schlingnatter. Die übrigen Bereiche sind aufgrund der Nordexposition bzw. der starken Verdichtung nicht als Reptilienhabitat geeignet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden in der südlich von Parzelle 10 und 11 gelegenen Böschung Ersatzhabitate für Reptilien in unmittelbarer Vorhabensnähe errichtet. Dafür werden die Fichten entnommen, vorhandene Laubbäume können erhalten werden. Im übrigen Streifen werden durch Einsaat Saumstrukturen entwickelt. Darin werden Steinmaterial von der im Geltungsbereich zu entfernenden Trockensteinmauer sowie Wurzelstöcke von den zu entfernenden Gehölzen zur Gestaltung von mindestens 4 Reptilienriegeln (jeweils mind. 2x5m, 50-80cm hoch) verwendet. Die Reptilienriegel sind mit einem 1-2m breiten Sandkranz zu umgeben. Zusätzlich werden einzelne niedrigwüchsige und dornige Sträucher gepflanzt.

Die Habitate werden am Südrand des Streifens angelegt, um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten.

Lurche

Laichgewässer oder zur Überwinterung geeignete Wälder werden nicht berührt. Daher sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

Fische, Libellen

Gewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Es wurde lediglich der Große Wiesenknopf als essentielle Nahrungspflanze für Hellen- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling gefunden. Für die übrigen Arten konnten keine Futterpflanzen nachgewiesen werden. Geeignete Habitate für diese Arten sind im Vorhabenswirkraum nicht vorhanden.

Es sind daher nur das Vorkommen der genannten Bläulingsarten nicht auszuschließen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die vorkommenden Exemplare des Großen Wiesenknopfs einschließlich ggf. vorkommender Ameisennester ab August in den südlichen Grünstreifen anschließend an Parzelle 10 und 11 eingebracht.

Schnecken und Muscheln

Potenziell geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

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

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich dienen zumindest gebüschbrütenden Vogelarten als potenzielles Bruthabitat. Quartiersbäume für höhlenbrütende Vogelarten konnten aufgrund der schlechten Einsehbarkeit durch die zahlreichen Fichten nicht festgestellt werden. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung und der Gehölzbestände nicht zu erwarten.

Vorkommen störempfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Gehölzverluste begrenzen sich im Überwiegenden auf standortfremde Fichten. Unter Berücksichtigung der großflächig umgebenden Waldflächen nordwestlich des Geltungsbereiches werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Gruppe der Brutvögel als unwahrscheinlich eingestuft. Eine Tötung kann ausgeschlossen werden, da die Gehölzentfernung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln durchgeführt wird. Es werden als zusätzliche Brutmöglichkeiten 5 Vogelnistkästen in unmittelbarer Vorhabensnähe angebracht.

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.

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Eingriffsfläche (m²)	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
B311	3	0,4	35	42
B322	8	0,4	214	686
B322	8	0,4	51	162
B322	8	0,4	156	499
B322	8	0,4	125	399
G211	8	0,4	4537	14518
G214-GU651E	12	0,4	415	1994
K122	8	0,4	32	103
O22	8	0,4	5	17
O22	8	0,4	5	17
V11	0	0,4	266	0
V12	3	0,4	458	550
V12	3	0,4	260	312
V332	3	0,4	672	807
X132	3	0,4	42	50
Kompensationsbedarf gesamt				20156

Hinweis: Gemäß Leitfadens Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

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 Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 1008 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **19.148 Wertpunkten**.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anlage von Reptilienstrukturen am Südrand des Baugebietes mit Saumstrukturen, Totholz- und Steinriegeln und lockeren Gehölzpflanzungen
- Verpflanzung des Großen Wiesenknopfs als Wirtspflanze für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Kompensation von kurzfristigem Verlust von Brutplätzen für Vögel durch Anbringen von 5 Nistkästen in angrenzenden Gehölzen
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel.

Schutzgut Boden und Wasser

- wasserdurchlässige Bauweise bei PKW-Stellplätzen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Entwicklung eines Grünstreifens mit Gehölzpflanzung und Saumbereichen entlang der Südgrenze des Baugebietes
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **19.148 WP**.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadt eigenen Flurstück 326 Gemarkung Kreuzberg. Hier ist auf einer Teilfläche eine Grünlandextensivierung vorgesehen.

Es handelt sich bei der Fläche um eine von Hecken abgegrenzte Wiesenfläche des Typ G211 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (s. beigefügter Plan externe Ausgleichsfläche).

Auf einer Fläche von 3.200 m² ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Entwicklung Extensivwiese:

Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung (Mähgut oder Heudrusch von Wiesen des Typs G214-GE6510 gemäß BayKompV, Wiesen aus der Umgebung; passende Spenderflächen sind mit der UNB abzustimmen); Alternativ Einsaat mit Regioaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzzeinsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Der Erhalt der auf der Nordseite der Ausgleichsfläche stockenden Hecke wird nicht als Ausgleich angerechnet, da keine Aufwertung entsteht. Im Sinne der Strukturvielfalt ist ein Erhalt anzustreben.

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland	G211	6	G214-GE6510*	12	3.200	6	19.200
Gehölzerhalt	B112-WH00BK	10	B112-WH00BK	10	876	0	0
gesamt					4.076		19.200

* Auf einen Timelag-Abzug kann aufgrund des bereits relativ guten Zustandes der Fläche verzichtet werden.

Erläuterung Codes:

G211 = Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

G214-GE6510 = Artenreiches Extensivgrünland

Der Ausgleichsbedarf von 19.148 Wertpunkten wird damit vollständig erbracht.

Es wird also ein vollständiger Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe erreicht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde durch die Stadt Freyung nicht durchgeführt. Es handelt sich bei dem geplanten Standort um einen Lückenschluss zur Entwicklung nachgefragten Wohnraums.

Im Planungsverlauf wurden gegenüber der ursprünglichen Planung aufgrund der sich neu entwickelten Grundstücksverfügbarkeit die Parzellen 8 und 9 ergänzt. Aufgrund der ursprünglich sehr großen Parzellengröße wurden die Parzellen zugunsten des Artenschutzes jeweils um einen 5m breiten Streifen im Süden verkleinert. Dieser Streifen bietet nun eine Ausgleichsmöglichkeit für artenschutzrechtliche Belange.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Oktober 2023 eine Bestandserhebung durchgeführt.

Da die Gehölzbestände stark von Fichten geprägt sind, war eine Überprüfung auf Quartiersbäume für Vögel und Fledermäuse nur bedingt möglich.

Die Eignung des Geltungsbereichs als Lebensraum für geschützte Arten wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mittels Potenzialabschätzung bewertet.

Bewertungsunsicherheiten bzgl. möglicher Lärmwirkungen auf das Baugebiet wurden zwischenzeitlich durch ein schalltechnisches Gutachten ausgeräumt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sowie auf dem Grünstreifen am Südrand des Baugebiets. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind über jährlich einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren 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 Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebiet

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich. Die Überlagerung der Bauleitplanung mit dem Landschaftsschutzgebiet beträgt rund 113m² und ist nur randlich gelegen. Es liegt kein Widerspruch zur LSG-Verordnung vor.

Vor Ausführung ist ggf. eine entsprechende Erlaubnis/Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung zu beantragen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplans „MI Linden“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern auf 11 Parzellen angrenzend an den Ortsteil Linden geschaffen. Die Planung sieht eine Errichtung von 11 Wohnhäusern mit Nebengebäude und eine ringförmige Erschließung der Baugrundstücke vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 19.148 Wertpunkte und wird extern auf Flurstück 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Der Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange wird auf Flurnr. 777 und 777/1 am Südrand des Baugebietes erbracht.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der Ausgleichsflächen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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