

# Stadt Freyung

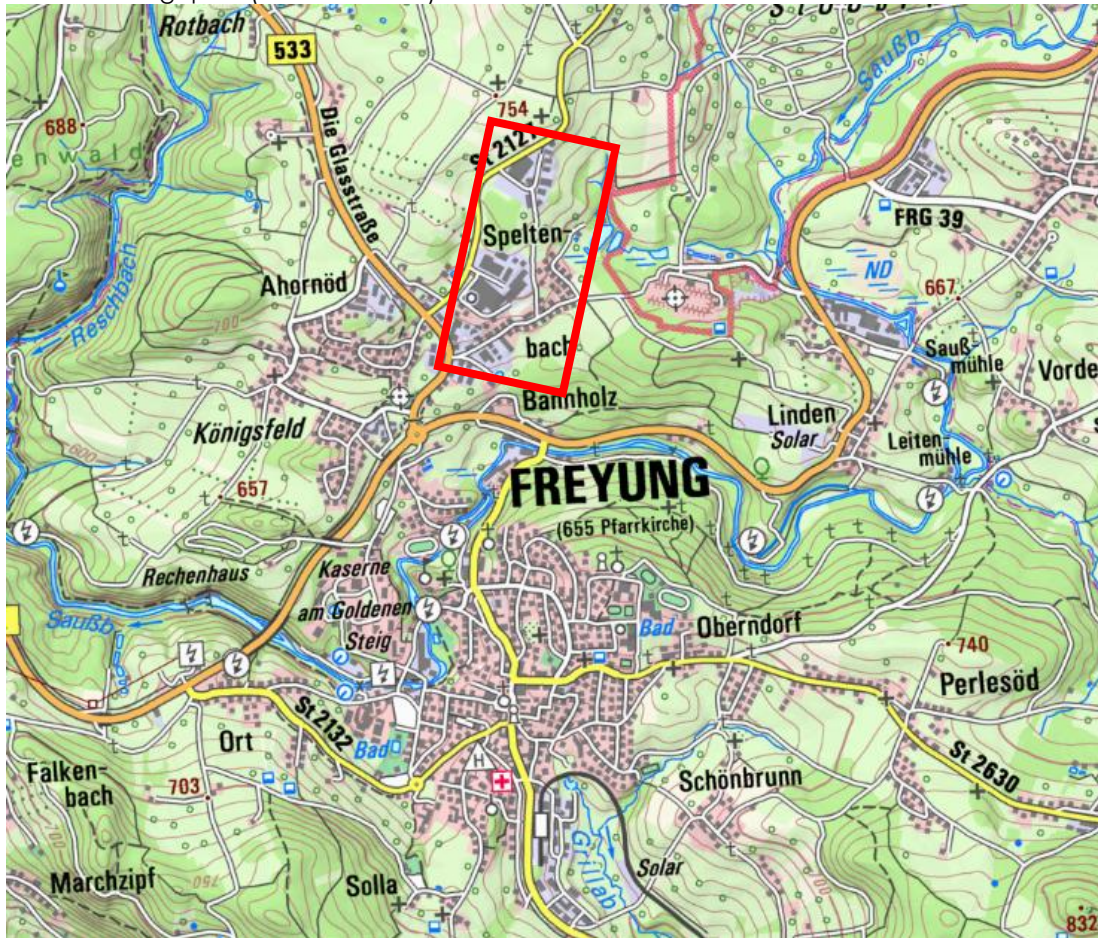
Landkreis Freyung-Grafenau

## Änderung des Bebauungsplans Speltenbach Deckblatt 8



### Vorentwurf

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3501\_Begr\_UB

Index

a 11.12.2025

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

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

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet und rechtskräftige Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsgrundlagen	10
6.2	Planungskonzeption und Umsetzung	10
6.3	Bepflanzungen	11
<b>7</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>12</b>
7.1	Planungsziele und Planinhalt	12
7.2	Ziele des Umweltschutzes	12
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	13
7.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	24
7.6	Eingriff, Vermeidung und Ausgleich	26
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	28
7.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
7.9	Monitoring	32
7.10	Zusammenfassung Umweltbericht	32

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichts-Lageplan Plangebiet als Luftbild .....	5
Abbildung 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 (Ausschnitt ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3: Zustandsbewertung Natur und Landschaft Geltungsbereich 1 .....	17
Abbildung 4: Zustand Natur und Landschaft Geltungsbereich 2.....	18
Abbildung 5: Zustand und Eingriff in Natur und Landschaft Geltungsbereich 1 (ohne Maßstab) .....	26
Abbildung 6: Flächen der Variante 0 (Ausgangsplanung) in rot markiert (maßstabslos).....	30
Abbildung 7: Flächen der Variante 1 in rot markiert (maßstabslos) .....	30
Abbildung 8: Flächen der Variante 2 in rot markiert (maßstabslos) .....	31
Abbildung 9: Flächen der Variante 3 in rot markiert (maßstabslos) .....	32

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Gehölze für Eingrünungsmaßnahmen .....	11
Tabelle 2: Klimatolerante Gehölze .....	11
Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	14
Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen .....	15
Tabelle 5: Eingriffsbilanz.....	27

# 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

Die Stadt Freyung beabsichtigt den Bebauungsplans „Speltenbach“ im Bereich bestehenden Gewerbegebietes durch das Deckblatt 8 in Teilbereichen zu ändern und räumlich zu erweitern, um erforderliche Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe zu schaffen. Die beiden räumlichen Geltungsbereiche der Änderung umfassen mit den Flurnummern 534, sowie Teilflächen von 501/1, 528/8, 528/7, 552 und 502/1 jeweils Gemarkung Ahornöd eine Gesamtfläche von 0,91 Hektar.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

## 2 Plangebiet und rechtskräftige Festsetzungen

---

Auf einer Fläche von circa 0,45 Hektar auf den Flurstücken Nr. 534, 528/7, 8 [TF] und 502/1 [TF] jeweils Gmkg. Ahornöd soll eine Erweiterung des Firmenparkplatzes eines auf Flurstücken Nr. 528/4-6 Gmkg. Ahornöd ansässigen Betriebes realisiert werden. Fortan wird dieses Areal als „**Geltungsbereich 1**“ bezeichnet.

Auf Flurstück Nr. 534 ist im Ur-Bebauungsplan vom 21.08.1995 vermutlich eine Grünfläche festgesetzt, die lässt sich mangels Erläuterung des verwendeten Planzeichens nicht erkennen; das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß BauNVO § 1 Abs. 4“ erhellt dies aufgrund des in der Erläuterung zugewiesenen nicht normativen Charakters auch nicht weiter. Erläutert wird die Fläche als ein „von Bebauung freizuhaltender Teil einer Fläche für Wald und Abstand zu Landwirtschaftlich genutzten Bereichen“. Dort ist entlang des Weges auf Flurstück Nr. 502/1 das Anpflanzen einiger standortgemäßer Laubbäume durch Planzeichen festgesetzt. Im Deckblatt Nr. 1 vom 03.03.1997 wird ein bestehender Bolzplatz hinweisend erläutert; genutzt wird dieser jedoch nicht mehr.

Auf den Flurstücken Nr. 528/7 und 528/8 [TF] jeweils Gmkg. Ahornöd setzt Deckblatt Nr. vom 03.03.1997 ein Gewerbegebiet mit darin liegenden „Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern“ sowie einem von Sichthindernissen freizuhaltenden Sichtdreieck fest. Ob nordwestlich dieser Pflanzstreifen zur Staatsstraße hin ein Gewerbegebiet festgesetzt ist oder eine wie aus dem Ur-Bebauungsplan vom 21.08.1995 zu vermutende Grünfläche lässt nicht zweifelsfrei erkennen.

Auf Flurstück Nr. 502/1 setzt der Ur-Bebauungsplan vom 21.08.1995 vermutlich eine Grünfläche festgesetzt, dies lässt sich mangels Erläuterung des verwendeten Planzeichens nicht erkennen. Aus Deckblatt Nr. 1 erschließt sich dies nicht weiter. Tatsächlich besteht dort ein Feld- und Waldweg.

Auf einer Fläche von 0,47 Hektar aus den Flurstücken Nr. 501/1 [TF] und 552 [TF] jeweils Gmkg. Ahornöd erfolgt eine Anpassung der Baugrenze auf dem Areal eines dort ansässigen Betriebes. Fortan wird dieses Areal als „**Geltungsbereich 2**“ bezeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich 2 der Änderung ist bereits als Gewerbegebiet, in größeren Teilen jedoch als Verkehrsfläche (vermutlich, aber nicht erläutert Parkplatz) festgesetzt; aus dem Zusammenhang und der Überschrift „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ darf geschlossen werden, dass diese Verkehrsfläche trotz des Bezuges auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wohl Teil des Gewerbebaulandes sein soll. Die Flächen für Eingrünungen sind nicht von der Planung betroffen. Aufgrund der Tatsache, dass keine Nutzungsänderung vorgenommen wird, ist kein bauplanungsrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Genauere Erläuterungen zum Zustand von Natur und Landschaft sowie zu den Auswirkungen durch die Planung sowie die geplanten Maßnahmen für Natur und Landschaft ergehen in Kapitel 7.

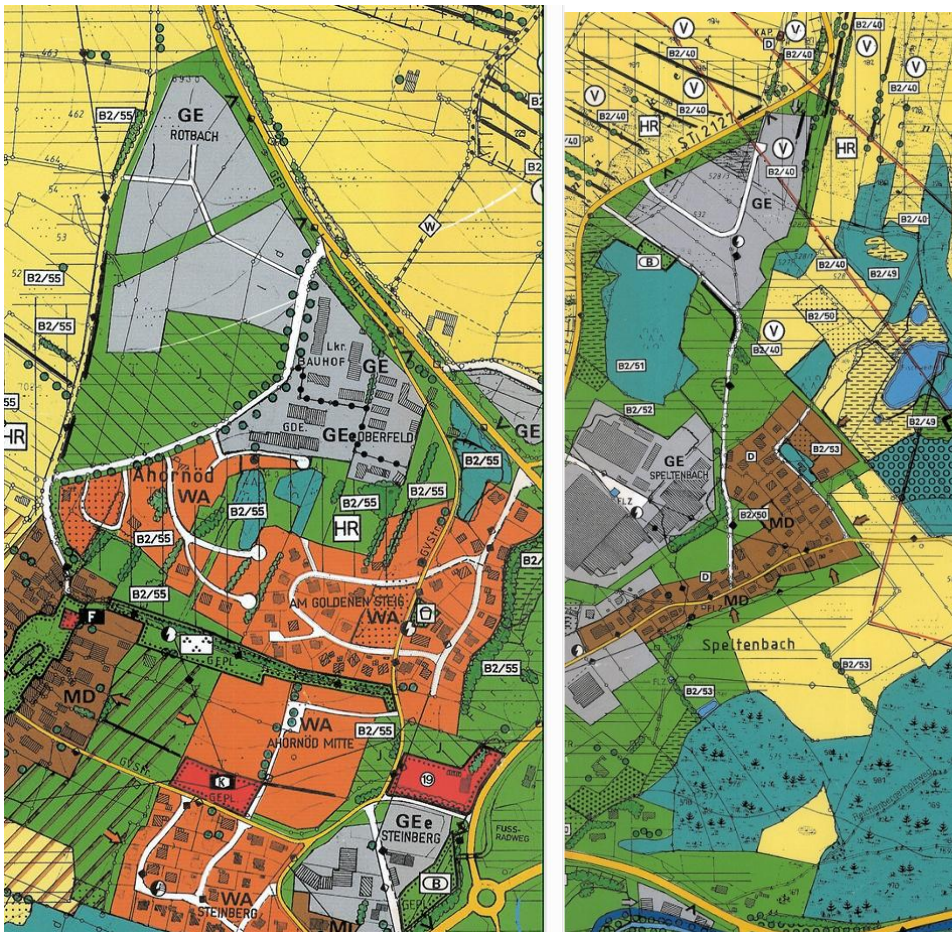


Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 ist das Plangebiet entsprechend der obigen Aussagen dargestellt.

Abbildung 1: Übersichts-Lageplan Plangebiet als Luftbild



Abbildung 2: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 (Ausschnitt ohne Maßstab)



### 3 Kennzahlen der Planung

---

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	0,77 ha
Darin überbaubare Grundstücksflächen	0,33 ha
Darin Flächen für Nebenanlagen	0,23 ha
Fläche für Bepflanzung	0,006 ha
Fläche für den Erhalt von Vegetation	0,069 ha
Verkehrsflächen	0,08 ha
Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege (Ausgleich)	Darlegung in der Entwurfsfassung

## 4 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

---

**Art und Maß der baulichen Nutzung** werden nicht geändert. Die **Bauweise** wird als abweichende klargestellt und spezifiziert. Auf eine Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen kann mangels erkennbaren Erfordernisses verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch eine neue Festlegung der Baugrenze auf Flurstück Nr. 501/1 Gmkg. Ahornöd in Richtung Osten auf den bisherigen Parkplatzbereich erweitert. Auf den Flurstücken Nr. 528/7 [TF], 528/8 und 534 Gmkg. Ahornöd wird eine Fläche für Kfz-Stellplätze innerhalb des (hier teilweise räumlich erweiterten) Gewerbegebietes festgesetzt; Stellplätze bleiben jedoch auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Ur-Bebauungsplan vom 21.08.1995 Lärm-Orientierungswertanteile flächenbezogen festgesetzt. Diese behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Durch Lage des Baugebiets direkt neben dem **Bodendenkmal** D-2- 7247-0001 (Teilabschnitt 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 Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches 1 auf den Flurstücken Nr. 534, 528/7 [TF] und 528/8 [TF] erfolgt über die Fl.Nr. 502/1 [TF] und den auf Fl.Nr. 528/8 bestehenden Parkplatz (jeweils Gmkg. Ahornöd).

Eine Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches 2 auf dem Flurstück Nr. 501/1 ist Gmkg. Ahornöd bereits vorhanden.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6 Grünordnung

---

### 6.1 Planungsgrundlagen

Das Plangebiet liegt im **Naturraum** D63- Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit „408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald“, Untereinheit „408-A Hügelländer des Passauer Abteiles“. Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) ist Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald (R1) und Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald (L3dT).

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach“ umfasst die Fl.Nr. 543, 528/7 [TF], 528/8 [TF], 502/1 [TF] und 501/1 [TF]. Die Geltungsbereiche der Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach“ befinden sich etwa 1 km nördlich der Stadt Freyung und umfassen etwa 0,91 ha.

### 6.2 Planungskonzeption und Umsetzung

**Geltungsbereich 1:** Die bereits in Deckblatt 1 eingezeichnete Hecke auf Fl.Nr. 528/8 ist nicht (mehr) komplett vorhanden. Eine Anpflanzung ist daher in dieser Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt 8 durch das entsprechende Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB dargestellt. Es ist eine dreireihige Hecke mit Pflanzabstand 1 x 1,5 m anzupflanzen. Entsprechend zu verwendende Gehölzarten können Tab. 1 entnommen werden.

Im **Geltungsbereich 2** ist bereits im Urbebauungsplan eine Heckenpflanzung an der Grenze zur Fl.Nr. 517/1 Gmkg. Ahornöd dargestellt. Diese ist ebenfalls nicht (mehr) vorhanden. Eine Anpflanzung ist daher in dieser Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt 8 durch das entsprechende Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB dargestellt. Die bestehende, wertvolle Heckenvegetation auf der Flurnummerngrenze 501/1 zu 552 (je Gmkg. Ahornöd) wird durch das entsprechende Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB gesichert. Es ist eine dreireihige Hecke mit Pflanzabstand 1 x 1,5 m anzupflanzen. Entsprechend zu verwendende Gehölzarten können Tab. 1 entnommen werden.

Weiterhin gilt für den **gesamten Änderungsbereich des Deckblattes 8**, dass je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 1.-2. Wuchsgrößenklasse und je 4 PKW-Stellplätzen ein heimischer Laubbaum im Umfeld zu pflanzen ist. Geeignete klimatolerante Gehölze können der Tab. 2 entnommen werden.

Es besteht keine Fernwirkung, die von der geplanten Anlage ausgeht.

## 6.3 Bepflanzungen

**Tabelle 1: Gehölze für Eingrünungsmaßnahmen**

Liste standortheimischer Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Liste standortheimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus carthatica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Gemeine Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Tabelle 2: Klimatolerante Gehölze**

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' o. 'Columnare'	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere

Nach § 40 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt einer Genehmigung (gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben).

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 (Umweltbericht)

### 7.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Freyung plant den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Speltenbach“ durch das Deckblatt 8 in Teilbereichen ändern, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es soll eine Erweiterung des Firmenparkplatzes eines auf Flurstücken Nr. 528/4-6 Gmkg. Ahornöd ansässigen Betriebes realisiert werden (Geltungsbereich 1).

Zudem erfolgt eine Anpassung der Baugrenze auf dem Areal eines dort ansässigen Betriebes (Geltungsbereich 2).

#### 7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Die Geltungsbereiche umfassen mit den Flurnummern 543, sowie Teilflächen von 501/1, 528/8 und 502/1 Gemarkung Ahornöd eine Gesamtfläche von 0,77 ha. Davon können 0,31 ha den Fl.Nr. 543, 528/8 [TF] und 502/1 [TF] zugeordnet werden (Geltungsbereich 1). 0,47 ha sind den Fl.Nr. 501/1 [TF], 552 [TF] zuzuordnen (Geltungsbereich 2).

Der Geltungsbereich 1 befindet sich an und der Geltungsbereich 2 etwa 190 m östlich der Staatsstraße 2127. Beide Geltungsbereiche befinden sich über 1 km nördlich der Stadt Freyung.

Die bestehende GRZ von 0,8 wird für die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 8 übernommen. Vorgesehene Höhen sind der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2023	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	-
3	1.3.2 (G) LEP 2023	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2023	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	-
5	3.1 (G) LEP 2023	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	-

8	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	X
9	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	X
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	-
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	X
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	X
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	X
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

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

### 7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

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



**Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation**

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

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

#### **7.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

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

**Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

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

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

#### 7.4.1 Schutzgut Menschen

##### Zustand:

Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen etwa 1 km nördlich der Stadt Freyung und 1 km südlich von Kreuzberg, zwischen bereits bestehenden Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich 1 befindet sich etwa 100-300 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt.

Der Geltungsbereich 2 befindet sich etwa 60 m nordwestlich der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.

##### Zustandsbewertung:

Im Planungsgebiet weist das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	<u>Geltungsbereich 1 und 2:</u> Temporär ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebe- dingt	<u>Geltungsbereich 1:</u> Durch die Erweiterung einer ist mit einer räumlichen Ausdehnung von Lärm durch Autos zu rechnen. Jedoch ist angesichts der Umgebung eines Gewerbegebietes nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Lärmpegels zu rechnen.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

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

**7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

**Geltungsbereich 1:** Fl.Nr. 534 wurde vormalig als Bolzplatz verwendet, ist mittlerweile aber nicht mehr genutzt. Es liegt teilweise eine Grund- oder Stauwasserbeeinflusste Vegetation vor. Zum Zeitpunkt der Vegetationsaufnahme (April 2025) konnten diesbezüglich *Caltha palustris*, *Cirsium palustre*, sowie *Juncus effusus* und verschiedene Seggenarten<sup>1</sup> vorgefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass dieses etwa 300 m<sup>2</sup> große Areal unter Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Großseggenrieder) fällt. Hier entspricht das einem Biotopnutzungstyp (BNT) **G221** „mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen“. Im Bereich des südlich gelegenen Waldrandes liegt der BNT **K11** „Artenarme Säume und Staudenfluren“ vor. Am östlichen Ende des Flurstücks liegt ein Grünweg des BNT **V332** vor. Im Übergang zu Fl.Nr. 502/1 liegen zwei weitere Saumtypen vor: **K122** „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ und **K123** „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte“. Die übrige Fläche des Flurstücks 534 wird dem BNT **G211** „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ zugeordnet. Fl.Nr. 502/1 besteht überwiegend aus einem befestigten Wirtschaftsweg BNT **V32**. In Randbereichen liegen wieder die Saumstrukturen BNT **K122** und **K123**, sowie BNT **G211** vor. Anschließend an Fl.Nr. 528/7 und 528/8 liegt ein etwa

---

<sup>1</sup> Keine genauere Bestimmung.

280 m<sup>2</sup> Schilfgeprägtes Areal vor. Dieses wird dem BNT **R111** „Schilf-Landröhrichte“ zugeordnet und ist geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG. Die übrigen Flächen der Fl.Nr. 528/7 und 528/8 können dem BNT **G211** bzw. dem BNT **V11** „versiegelte Verkehrsflächen“ zugeordnet werden. Zudem befindet sich eine etwa 180 m<sup>2</sup> große Hecke des BNT **B112** „Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)“, sowie eine Baumreihe des BNT **B311** „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen – junge Ausprägung“ darauf. Etwa 500 m<sup>2</sup> des Geltungsbereich 1 werden bereits als Parkplatz genutzt, weshalb diese Flächen dem BNT **V11** „Versiegelte Straßen- und Verkehrsflächen“ zugeordnet werden.

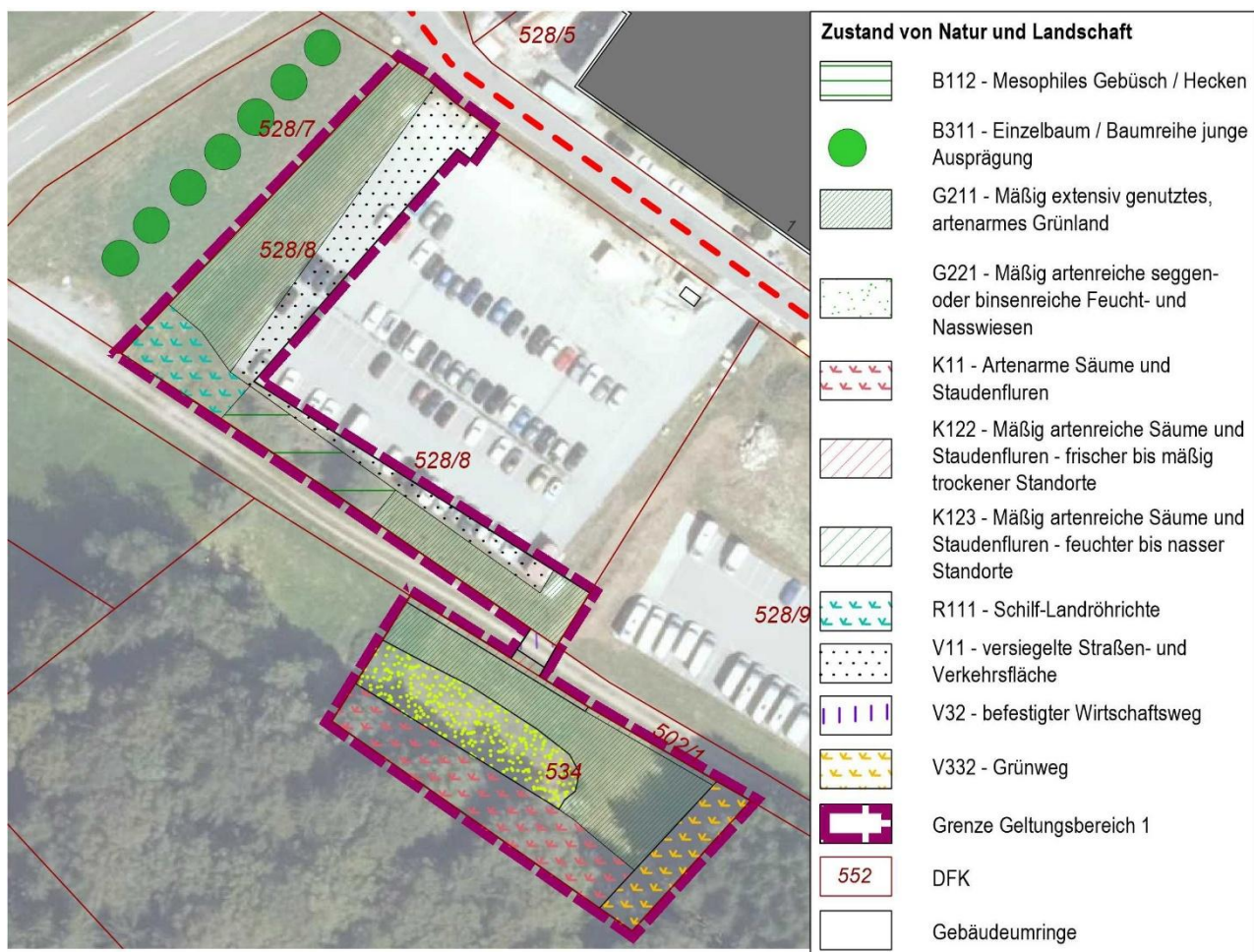


Abbildung 3: Zustandsbewertung Natur und Landschaft Geltungsbereich 1

**Geltungsbereich 2** auf Fl.Nr. 501/1 und 552 besteht überwiegend aus BNT **V11** und BNT **X4** „Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete“. Darüber hinaus ist eine Baumreihe des BNT **B311** „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – junge Ausprägung“, sowie ein Rasen BNT **G4** und eine Ruderalfläche BNT **P432** „Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren“.

Beide Geltungsbereiche befinden sich im Naturpark Bayerischer Wald.

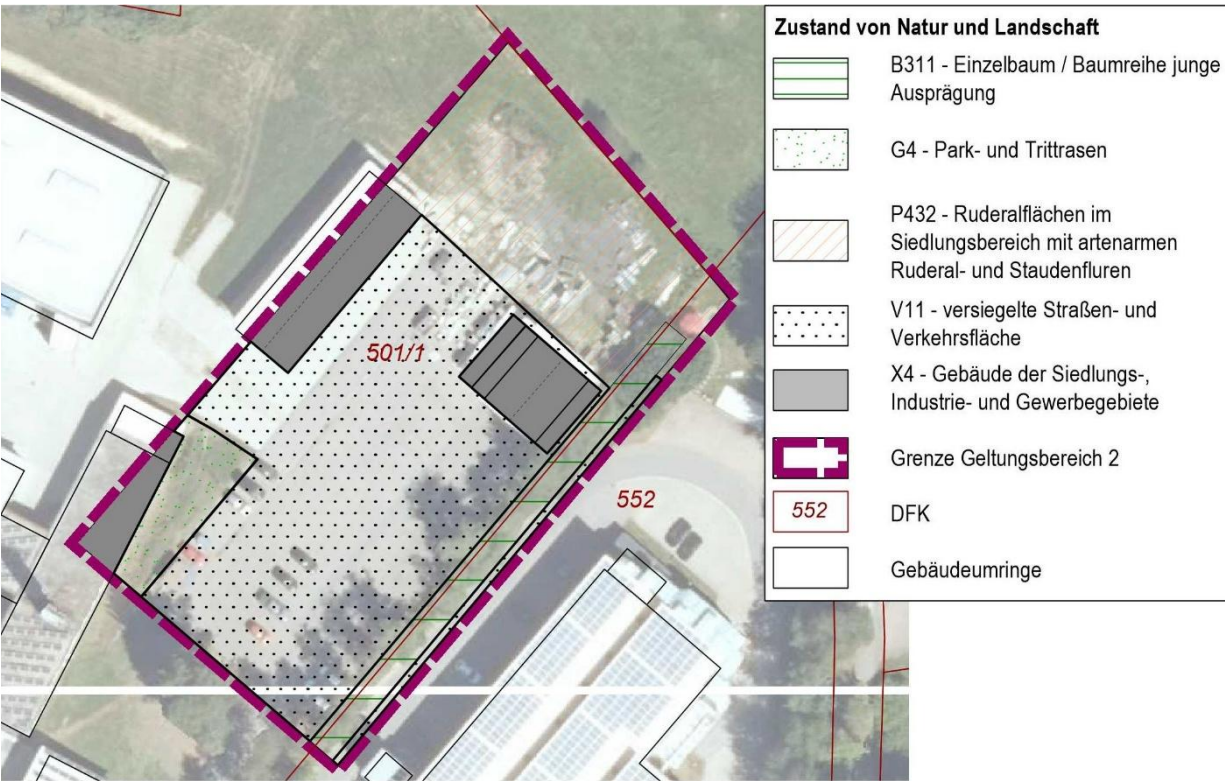


Abbildung 4: Zustand Natur und Landschaft Geltungsbereich 2

Bewertung des Zustandes:

Der **Geltungsbereich 1** hat eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Der **Geltungsbereich 2** hat lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Geltungsbereich 1 und 2: Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlage- bedingt	Geltungsbereich 1: Verlust von gem. §30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bay-NatSchG geschütztem Lebensraum des BNT G221. Es erfolgt kein Ein- griff in den BNT R111; dieser wird im Bebauungsplan entsprechend ge- sichert.
Betriebs- bedingt	-



Bewertung der Umweltauswirkungen:

**Geltungsbereich 1:** Durch die Planung ergeben sich starke Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

**Geltungsbereich 2:** Durch die Planung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

**7.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)**Zustand

**Geltungsbereich 1:** Es handelt sich um überwiegend unbebautes Grünland in direktem räumlichem Kontext der betriebseigenen Flächen. Eine bauliche Nutzung ist derzeit nicht zulässig.

**Geltungsbereich 2:** Es handelt sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Eine bauliche Nutzung ist in Teilen bereits zulässig. Derzeit wird die bisher nicht für Bebauung zugelassene Fläche als Lagerfläche genutzt.

Bewertung des Zustands

**Geltungsbereich 1:** Hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

**Geltungsbereich 2:** Geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Geltungsbereich 1 und 2: Durch die Planung wird unversiegelte Bodenfläche in Anspruch genommen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

**Geltungsbereich 1:** Erhebliche Beeinträchtigungen.

**Geltungsbereich 2:** Geringe Beeinträchtigungen.

#### 7.4.4 Schutzgut Boden

##### Zustand:

Als Boden steht fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) an. Gemäß Reichsbodenschätzung liegen für das Areal Acker- und Grünlandzahlen im Bereich von 34-51 vor. In Bezug auf den Landkreis Freyung-Grafenau mit einer durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahl von 31-38 liegt somit eine überdurchschnittliche Ertragszahl vor. Es handelt sich um einen Grundwasserfernen Standort. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist sehr hoch. Die Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Für das Schwermetall Cadmium liegt eine besonders geringe Filter- und Pufferfunktion vor.

In ungestörtem und unverwittertem Zustand ist der anstehende Boden im Bereich der Fl.Nr. 501/1 ein guter Baugrund. Im Bereich der Fl.Nr. 534 hingegen ist der anstehende Boden oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen, Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar).

Aufgrund der künstlichen Modellierung ist der Boden des Planungsgebietes anthropogen überprägt.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

##### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

##### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	- Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	Durch den Betrieb eines Parkplatzes können Bodenverunreinigungen auftreten, etwa durch Auslauf von Öl, Kraftstoffen oder anderen Schadstoffen aus Fahrzeugen.

##### Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### 7.4.5 Schutzgut Wasser

#### Zustand:

Es befindet sich kein **Oberirdisches Gewässer** im Geltungsbereich oder dessen Umfeld. Das nächstgelegene Stillgewässer sind etwa 350 bis 390 m entfernte Weiher in östlicher Richtung. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der 750 bis 1000 m südöstlich gelegene Saußbach.

Das **Grundwasser** hat eine Entfernung von > 20 dm zum Grundwasserkörper. Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Planungsgebiet und dessen Umgebung.

Der Geltungsbereich ist nicht von erhöhten Abflussgeschehnissen bei Starkregen betroffen.

#### Bewertung des Zustandes:

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

#### Umweltauswirkungen:

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

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

### 7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

#### Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Der Geltungsbereich ist bereits in großen Teilen überbaut. Die Funktion der **Kaltluftproduktion** ist somit bereits nicht mehr gegeben. In Gesamtbetrachtung mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Speltenbach“ ist ebenso keine Auswirkung auf nahegelegene Wohngebiete absehbar.

Es erfolgt keine **Frischlufthproduktion**, da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Waldfläche handelt. Das südlich gelegene Waldstück dient aufgrund der geringen horizontalen Ausdehnung (< 200 m) nicht der Frischluftproduktion.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporäre Emissionen durch den Einsatz von Baumaschinen
Anlagebe- dingt	-
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

**7.4.7 Schutzgut Landschaft**Zustand:

Das Plangebiet liegt im **Naturraum** D63- Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit „408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald“, Untereinheit „408-A Hügelländer des Passauer Abteילותes“.

Grundsätzlich sind beide Geltungsbereiche bereits industriell geprägt. Weiter ist der visuelle Wirkraum der Geltungsbereiche durch das vorhandene Relief begrenzt. Sowohl die Errichtung eines Parkplatzes (Geltungsbereich 1), als auch die Erweiterung einer Baugrenze (Geltungsbereich 2) haben somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlage- bedingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen.

**7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter**Zustand:

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld befinden mehrere Bau- und Bodendenkmäler, sowie ein besonders landschaftsprägendes Denkmal.

Nachfolgend werden die Denkmäler kategorisch gelistet und die Entfernung zum nächstgelegenen Geltungsbereich angegeben.

Bodendenkmal:

- D-2-7247-0001 – insgesamt 3 Teilabschnitte des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges "Goldener Steig": **Die Geltungsbereiche 1 und 2 liegen teilweise unter 20 m entfernt**

Baudenkmäler:

- D-2-72-118-60 - Ehem. Einzelhof, Waldlerhaus, eineinhalbgeschossiger Flachsatteldachbau, Obergeschoss verschindelter Blockbau, Fenster mit Granitgewänden, bez. 1879: **65 m südöstlich Geltungsbereich 2**
- D-2-72-118-43 - Feldkapelle St. Vitus, halbrund geschlossener Satteldachbau, bez. 1599; mit Ausstattung: **330 m nördlich Geltungsbereich 1**
- D-2-72-118-44 - Feldkapelle (Kreuzkapelle), kleiner Steildachbau über querrrechteckigem Grundriss, 16. Jh.; mit Ausstattung: **365 m nördlich Geltungsbereich 1**
- D-2-72-118-46, D-2-72-118-47, D-2-72-118-80, D-2-72-118-81 – Wegekreuze: **> 400 m nördlich Geltungsbereich 1**

Besonders landschaftsprägendes Denkmal:

- D-2-72-118-37 - Pfarrkirche St. Anna (Baudenkmal): **> 1 km nördlich Geltungsbereich 1**



Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### Zustandsbewertung:

Aufgrund des Vorhandenseins von diversen Bau- und Bodendenkmälern hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

#### Umweltauswirkungen:

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

#### Bewertung der Auswirkungen:

Keine Beeinträchtigungen.

## **7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen**

### **7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Während der Bauphase fallen unterschiedliche Abfallarten an, darunter Bauschutt, Erdmaterial, Verpackungen, Metall- und Kunststoffreste. Alle Abfälle werden getrennt nach Materialart gesammelt und über zertifizierte Entsorgungsunternehmen fachgerecht entsorgt. Gefährliche Abfälle, wie Ölrreste von Baumaschinen, Farben oder Chemikalien, werden sicher gelagert, gekennzeichnet und ordnungsgemäß entsorgt. Wo möglich, wird Abbaumaterial wiederverwendet oder recycelt.

Das Baugebiet liegt in einem bereits erschlossenen Industriegebiet mit vorhandener Kanalisation. Dennoch wird sichergestellt, dass keine unbehandelten Abwässer unkontrolliert eingeleitet werden. Schmutzwasser von Baustellencontainern, Baumaschinen oder mobilen Toiletten wird gesammelt und über Sedimentations- und Ölabscheider oder über zugelassene Entsorgungswege fachgerecht entsorgt.

Es ist grundsätzlich nicht damit zu rechnen, dass Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

### **7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen.

### **7.5.3 Klimawandel/ Energie**

Bei der Planung und Umsetzung wird auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit Energie geachtet. Die Baumaßnahmen selbst erzeugen Treibhausgasemissionen durch Maschinenbetrieb, Materialtransport und Baustellenlogistik. Diese werden durch den Einsatz energieeffizienter Geräte, kurze Transportwege und optimierte Bauabläufe minimiert.

Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

### **7.5.4 Kumulation**

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.

### **7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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 Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

### **7.5.6 Wechselwirkungen**

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

## 7.6 Eingriff, Vermeidung und Ausgleich

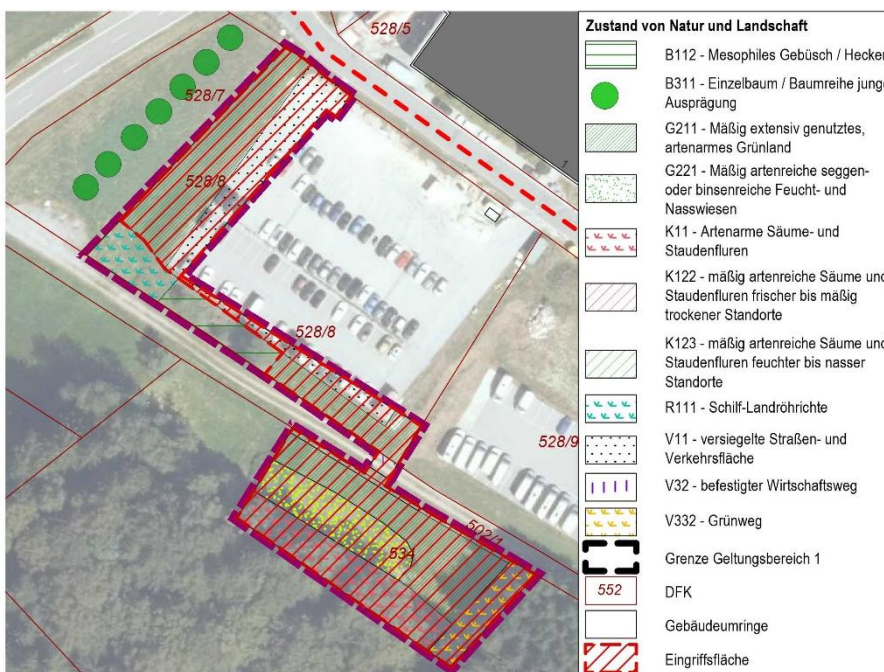
### 7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Ein Verbot von Sockelmauern bei Zäunen und Gewährleistung einer ausreichenden Bodenfreiheit der Einfriedung (mind. 15 cm).
- Naturnahe Gestaltung durch Festsetzung der Pflanzung eines standortheimischen Laubbaumes je angefangener 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück.
- Naturnahe Gestaltung durch Festsetzung der Pflanzung eines heimischen, klimatoleranten Laubbaumes je 4 PKW-Stellplätze
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warm-weißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Vermeidung der Bebauung von Bereichen, die sich durch landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen.

Einige Beeinträchtigungen aus Eingriffen in Natur und Landschaft können nicht vermieden werden. Einen Überblick dazu gibt nachfolgende Abbildung. Die konkreten Beeinträchtigungen sind in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.7 beschrieben.

Abbildung 5: Zustand und Eingriff in Natur und Landschaft Geltungsbereich 1 (ohne Maßstab)



## 7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Aufgrund des Ausgangszustandes ergibt sich für die Änderung des Bebauungsplanes „SO Speltenbach“ durch Deckblatt 8 und unter Beachtung der GRZ von 0,8 ein Kompensationsbedarf von 8.106 Wertpunkten (vgl. Tab. 5). Zusätzlich entsteht ein Kompensationsbedarf von 475 m<sup>2</sup> unter Beachtung eines Eingriffsfaktors von 1:1,5 (vgl. Tab. 5).

Die Notwendigkeit des flächigen Ersatzes des Biotopnutzungstyps G221 resultiert aus der Tatsache, dass es sich hierbei um eine gem. §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Fläche handelt, weshalb bei der zuständigen Naturschutzbehörde auch ein Antrag auf Ausnahme gem. §30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen ist.

Weiter wird aufgrund des Time-lags bei der Wiederherstellung des Biotoptypen G221, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Freyung-Grafenau, der Eingriffs- zu Ausgleichsfaktor von 1:1,5 festgelegt.

**Tabelle 5: Eingriffsbilanz**

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
G211 – Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1267,3	6	0,8	6083,04	
G221 – Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (§ 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG)	315,0	(9)	1,5	-	475,0
K11 – Artenarme Säume und Staudenfluren	412,8	4	0,8	1.321,0	
K122 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – frischer bis mäßig trockener Standorte	39,3	6	0,8	188,64	
K123 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – feuchter bis nasser Standorte	19,6	7	0,8	109,76	
V11 – versiegelte Straßen- und Verkehrsfläche	505,9	0	0,8	0,0	
V32 – befestigter Wirtschaftsweg	19,1	1	0,8	15,28	
V332 – Grünweg	161,6	3	0,8	387,84	
<b>Summe</b>	<b>3203,5</b>			<b>8105,52</b>	
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gestaltung durch Festsetzung der Pflanzung eines standortheimischen Laubbaumes je angefangener 350 m² Baugrundstück.</li> <li>- Naturnahe Gestaltung durch Festsetzung der Pflanzung eines heimischen, klimatoleranten Laubbaumes je 4 PKW-Stellplätze</li> </ul>	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich.	Festsetzung im Bebauungsplan.	5%
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin</li> </ul>	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich.	Festsetzung im Bebauungsplan.	5 %
Summe			10%
<b>Ausgleichsbedarf</b>		<b>7.294,5</b>	

Die Abhandlung des bauplanungsrechtlich erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Zuge der Entwurfsfassung.

## 7.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnte die Anlage am vorgesehenen Standort nicht realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Planung an anderer Stelle ausgeführt wird. Alternative Standorte sind im Kapitel 7.8 dargelegt.

## 7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der durch die vorliegende Planung verursachten Beeinträchtigung von gem. § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG geschützter Binsen- und Seggenreicher Nasswiese, sind die alternativen Planungsmöglichkeiten zu überprüfen. Dies wird im Folgenden dargelegt.

**Vorgehensweise:** Prüfung von Flächen mit räumlichem Bezug zum Vorhaben im bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Speltenbach.

### 7.8.1 Vorhaben: Erweiterung Parkplatz auf den Fl.Nr. 534 und 528/7 Gmkg. Ahornöd:

Fl.Nr. 534 Gmkg. Ahornöd:

- 46 Stellplätze realisierbar
- Räumlicher Zusammenhang gegeben
- Fläche unter Vorbehalt im Eigentum der Thomas Krenn AG
- 315 m² Seggen- und Binsenreiche Nasswiese §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
- Umweltauswirkungen bereits in Kap. 7.4.1 bis 7.4.8 beschrieben

Fl.Nr. 528/7 Gmkg. Ahornöd:



- 17- 22 Stellplätze realisierbar
- Angrenzend an bestehenden Parkplatz
- Flächen im Eigentum Stadt Freyung
- 283 m<sup>2</sup> Schilf-Landröhrichte §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
- Umweltauswirkungen bereits in Kap. 7.4.1 bis 7.4.8 beschrieben
- Eingrünung vorgesehen und realisierbar

### **7.8.2 Beschreibung alternativer Flächen:**

#### **Alternative 1: Fl.Nr. 517/2 – Teilfläche zwischen Fl.Nr. 534 und 389 Gmkg. Ahornöd:**

- 23-25 Stellplätze realisierbar
- Räumlicher Zusammenhang gegeben
- Flächeneigentümer unbekannt
- Grabenstruktur mit Seggen- und Binsenreichem Nasswiesen-Areal gem. § 30 BNatSchG
  - o Eingriff nicht vermeidbar
- Umweltauswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe identisch zu Kap. 7.4.1 bis 7.4.8

#### **Alternative 2: Fl.Nr. 389 Gmkg. Ahornöd:**

- Ca. 43 Stellplätze realisierbar
- Räumlicher Zusammenhang gegeben
- Flächeneigentümer unbekannt
- Gesetzlich geschütztes Flachlandbiotop

#### **Alternative 3: Fl.Nr. 517/2 – Teilfläche zwischen Fl.Nr. 534 und 517 Gmkg. Ahornöd:**

- Ca. 58 Stellplätze realisierbar
- 50 m Entfernung zum bestehenden Parkplatz der Firma Thomas Krenn AG
- Flächeneigentümer unbekannt
- Nutzungstyp Wald
  - o Eingriff nicht vermeidbar

### **7.8.3 Varianten-Vergleich:**

Um eine annähernd ähnliche Anzahl an Parkplätzen zu generieren, sind folgende Kombinationen von Flurstücken als Alternativen vergleichbar:

#### **Variante 0 (bestehende Planung): Fl.Nr. 534, 502/1, 528/8 Gmkg. Ahornöd:**

- 63-68 Stellplätze realisierbar
- Flächen verfügbar
- Eingriff in §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG Flächen nicht vermeidbar

**Abbildung 6: Flächen der Variante 0 (Ausgangsplanung) in rot markiert (maßstabslos)**



**Variante 1:** Alternative 1 + Alternative 2: Fl.Nr. 517/2 (Teilfläche zwischen Fl.Nr. 534 und 389), Fl.Nr. 389, je Gmkg. Ahornöd:

- 66-69 Stellplätze realisierbar
- Fläche vorerst nicht verfügbar
- Eingriff in §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG Flächen nicht vermeidbar

**Abbildung 7: Flächen der Variante 1 in rot markiert (maßstabslos)**



**Variante 2:** Alternative 3: Fl.Nr. 517/2 (Teilfläche zwischen Fl.Nr. 534 und 517) Gmkg. Ahornöd:

- Ca. 58 Stellplätze realisierbar
- Fläche vorerst nicht verfügbar
- Waldfläche muss gerodet werden

**Abbildung 8: Flächen der Variante 2 in rot markiert (maßstabslos)**



**Variante 3:** Fl.Nr. 528/7 und Alternative 2: Fl.Nr. 389 Gmkg Ahornöd

- 60-65 Stellplätze realisierbar
- Flächen nur teilweise verfügbar
- Eingriff in §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG Flächen
- Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

**Abbildung 9: Flächen der Variante 3 in rot markiert (maßstabslos)****7.8.4 Ergebnis:**

- Varianten mit geringster Beeinträchtigung geschützter Bestandteile Natur und Landschaft: 0 und 2
- Variante 0: Eingriff in 315 m<sup>2</sup> Seggen- und Binsenreiche Nasswiese §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
- Variante 3: Eingriff in Waldbestand
- Sowohl bei Variante 0, als auch bei Variante 2 ist ein Eingriff bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung und Störung der Funktionalität wahrscheinlich.
- **Allerdings ist bei der Variante 2 die Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben.**

In Folge der Durchführung dieser Alternativenprüfung erscheinen die in der Planung vorgesehenen Flächen auf Fl. Nr. 534, 502/1, 528/8 Gmkg. Ahornöd weiterhin am geeignetsten um das Vorhaben zu realisieren.

**7.9 Monitoring**

Monitoring-Maßnahmen werden im Zuge der Entwurfsfassung vorgesehen und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

**7.10 Zusammenfassung Umweltbericht**

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

## Planverfasser

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

## Stadt Freyung

Freyung, den .....  
Dr. Olaf Heinrich (Erster Bürgermeister)