

**BEBAUUNGSPLAN
„Speltenbach-Furthäcker II“**

STADT FREYUNG

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



Stadt Freyung



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Hauzenberg, den 30. März 2023 (Deckblatt 1)
überarbeitet: 31. Juli 2023
ergänzt: 15. Januar 2024

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051
architekturbuerobauer@gmx.de

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNG

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Freyung in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Zunächst war die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen über ein Deckblatt zum bereits bestehenden Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ geplant. Im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch angeregt, aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs des zunächst geplanten Deckblatt Nr. 1 zum urspr. Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ und der Größe des Planbereichs das weitere Bauleitplanverfahren als eigenständigen Bebauungsplan fortzuführen.

Auch der notwendige Ausgleichflächentausch von Fl.Nr. 402 auf Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg - bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ – soll in einem eigenen entsprechenden Deckblatt fortgeführt werden.

Das weitere Bauleitverfahren zur Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird daher in einem eigenständigen, neuen Bebauungsplan und das Bauleitverfahren zum Ausgleichflächentausch von Fl.Nr. 402 auf Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg in einem Deckblatt zum urspr. Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ weitergeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker II“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen, angrenzend an das bereits bestehende Sondergebiet (Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“) geschaffen werden.

Der Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 33.

Die Verfahrensabwicklung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker II“ und das weitere Vorgehen wurden in der Ferienausschusssitzung am 31.07.2023 gebilligt.

2.0 PLANUNGSGEBIET UND GRÖSSE

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine bisher landwirtschaftliche Fläche. Die Zufahrt soll über die bestehende Abzweigung an der Bundesstraße B533 hin zum Schützenheim der Feuerschützengesellschaft Freyung erfolgen. Diese Flächen sollen für das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: best. Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ (Einkaufsmarkt Lidl)

Im Süden: Schützenhaus der Feuerschützengesellschaft Freyung

Im Osten: Bundesstraße B533

Im Westen: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Am Goldenen Steig“)

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur-Nummern 139, 140, 141, 142 und 143 sowie 143/1 + 145 (Teilfläche) – (als Zufahrten), allesamt Gemarkung Ahornöd

Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,2 ha

3.0 HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker II“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebauten zu schaffen.

4.0 KONFLIKT GEWERBEGBIET – LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN - WOHNBAUTEN

Unter Nummer „10.0 - Immissionsschutz“ wird auf die Problematik bezüglich der Nähe von Wohnbauten und dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet hingewiesen.

Unter Nummer „11.0“ wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

5.0 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 668,00 m ü. NN im Nord-Westen und bei ca. 660,00 m ü. NN im Süd-Osten.

Die Gewerbefläche soll eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

6.0 FLÄCHENAUSWEISUNG / NUTZUNGEN

Die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Änderungsfläche, wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Zur Ausbildung eines harmonischen Überganges zur bestehenden Umgebung wird die Gewerbefläche eingegrünt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO in einem eingeschränkten Gewerbebetrieb zulässig sind.

Die Liste der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen ist in den textlichen Festsetzungen exakt aufgeführt.

7.0 ERSCHLIESSUNGEN

7.1 Straßenerschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Bundesstraße B533.

Abzweigend von der bestehenden Erschließung für das Schützenheim der FSG Freyung wird im Plangebiet eine neue private Verkehrsfläche mit Wendehammer errichtet.

Die Erschließung der einzelnen Parzellen wird durch notarielle Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert.

Eventuell soll eine neue Abbiegespur von der B533 errichtet werden.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das kommunale Netz der Stadt Freyung sichergestellt.

7.3 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird durch das kommunale Netz der Stadt Freyung sichergestellt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zugelassene Hydranten.

Die Löschwassermenge kann garantiert werden, da neue Hydranten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes installiert werden. Es ist eine Wasserleitung DN 150 vorhanden, die dann die entsprechende Löschwassermenge liefern kann.

Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen können auf der neuen Erschließungsstraße im Baugebiet dargestellt werden.

7.4 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in den kommunalen Schmutzwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Die kommunale Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

7.5 Regenwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche neuen Gebäude aller Flur-Nummern müssen eine Retentionszisterne erbauen. Dies wird auch in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Die gedrosselte Ableitung für diesen Bereich ist dann in den bestehenden, kommunalen Mischkanal einzuleiten.

Eine Aufnahme des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden Regenwasserkanal mit anschließender Einleitung in den Saußbach ist nach Prüfung durch das städtische Bauamt möglich.

Zur Einleitung in den Saußbach ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durch die Stadt Freyung wird durchgeführt; die Unterlagen liegen bereits beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

Vorrangig soll das Oberflächenwasser auf den einzelnen Planparzellen zurückgehalten, genutzt und gedrosselt abgeleitet werden.

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung u. ä. aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten)
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Rückhaltung

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Rückhaltung durch eine Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung zu bestätigen ist.

In den textlichen Festsetzungen werden die einzelnen Größen und Drosselabflüsse für jede einzelne Parzelle genauer definiert

7.6 Elektrische Energie

Die elektrische Energie wird vom überregionalen Stromanbieter zur Verfügung gestellt.

8.0 UMVERLEGUNG RINNSAL

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf kann eine Umverlegung des Rinnsales durchgeführt werden.

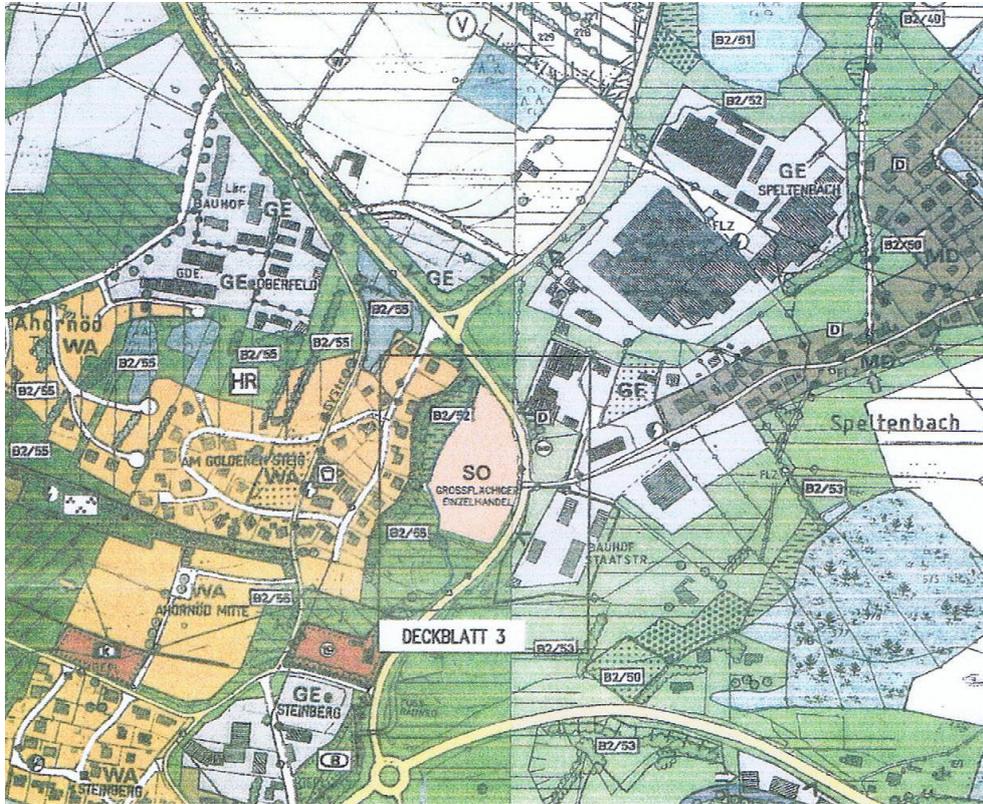
Für die gesamte Maßnahme ist über das Landratsamt Freyung-Grafenau ein Antrag auf wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 WHG zu stellen.

Die entsprechenden Unterlagen wurden bereits dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorgelegt zur technischen Prüfung.

9.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Fläche der Bebauungsplan-Erweiterung ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten.

Deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 33



Quelle: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 3

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch das Ingenieurbüro Geoplan wurde ein schalltechnischer Bericht Nr. S2306069 erstellt.

Darin wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung der in diesem Bericht angenommenen Emissionskontingente für die Teilflächen keine Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind.

Somit ist ein ausreichender Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft gesichert.

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Emissionskontingente dargelegt und bestimmt.

Zur Vermeidung von engen nebeneinander störender Flächen / Anlagen und schutzbedürftiger Nutzungen nach dem sog. Trennungsgebot sind gewerbliche Flächen möglichst weit entfernt von schutzbedürftigen Wohnbebauungen anzuordnen.

Deshalb sollen keine schutzbedürftige Wohnnutzungen mehr an das Gewerbegebiet herangeführt werden (Trennungsgebot nach § 15 BImSchG), um schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu vermeiden und eine möglichst nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen zu ermöglichen.

11.0 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Dreck, Geruch usw.) aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Gewerbebetreibern zu dulden.
Dies gilt auch für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen.

12.0 UMWELTSCHUTZ

Zum Plangebiet bezüglich Umweltschutzes ist folgendes zu sagen:
es gibt kein Gefahrstofflager
es gibt keine Produktions-Abgase
es gibt keine Lackiererei

Die Zulässigkeit des ausgehobenen Erdmaterials ist mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau – Abteilung Abfallrecht – abzustimmen.

13.0 STARKREGENEREIGNISSE; STRASSEN OBERFLÄCHENWÄSSER

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

Für Schäden oder Nachteile, die den Grundstücken oder den Anlagen der Bauherrn durch Straßenoberflächenwasser aus kommunalen Straßen erwachsen, stehen den Bauwerbern oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

14.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN

Wegen der Hanglage müssen Aufschüttungen/Abtragungen gegenüber dem Urgelände vorgenommen werden.

Aufschüttungen: max. 3,50 m
Abtragungen: max. 3,50 m

15.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde in der Flächennutzungsplan-Änderung untersucht.

Im Bebauungsplan werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die festgesetzte Grünordnung auszuführen.

16.0 GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen.

Zeitpunkt der Ausführung:

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

17.0 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET / GEWERBEGEBIET OHNE EINSCHRÄNKUNGEN

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Als Ausgleich muss es auch – laut Gerichtsurteil (Bay. VGH Urteil vom 25.11.2022, Az. 15 N 21.2243) – ein Gewerbegebiet ohne „Einschränkungen“ geben. Dies ist der Fall und zwar in unmittelbarer Umgebung.

18.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet ergeben sich geringe nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des eingeschränkten Gewerbegebietes wohnenden Menschen.

Begründung:

Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht störenden Betrieben.

Außerdem ist hin zu den bestehenden Wohnbauten eine Eingrünung vorhanden bzw. vorgesehen.

Der zu erwartende Verkehrslärm wird in etwa identisch sein mit dem bisherigen Verkehrslärm, da die lärmdominante Straße (B533) ohnehin bereits vorhanden ist.

Zudem wird unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen und der dann daraus erfolgenden textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Teil B – UMWELTBERICHT

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 EINLEITUNG

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Die bisherige Fläche zwischen dem Lidl-Discounter und dem Schützenheim der Feuerschützengesellschaft Freyung war eine landwirtschaftliche Fläche (extensive Wiese).

Nun soll dieser Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet werden.

Es handelt sich um die Flur-Nummern 139, 140, 141, 142, 143 sowie 143/1 + 145 Teilfläche (Zufahrt), allesamt Gemarkung Ahornöd.

Die Hauptzufahrt ist die Bundesstraße B533 mit der bestehenden Zufahrt auf dem Grundstück der Feuerschützengesellschaft Freyung (Flur-Nr. 145 Teilfläche, Gemarkung Ahornöd).

Eventuell soll auf der Bundesstraße B533 eine Abbiegespur errichtet werden.

1.2 Jetziger Zustand der Grünordnung

Bei den Flächen handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche.

Es wird richtig gestellt, dass die alte Biotopkartierung nicht mehr der aktuellen Gegebenheit entspricht.

Am Rande des Bereiches befindet sich folgende Biotopfläche:

- Hecke mit Biotop-Nummer 7147-0055-037
Nr. 7147-0055-037 (Feldgehölz naturnah, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, Magerrasen, Bodensauer) am Rande des Allgemeinen Wohngebietes „Am Goldenen Steig“ bei den Flur-Nummern 132/17 + 132/18

Zum Schutze der Bestandshecke wird ein Abstand zwischen Hecke und Bebauung von mind. 3,0 m (Wurzelbereich) festgesetzt.

Diese Biotopfläche wird geschützt und darf nicht verändert werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Biotopflächen:

- Biotop-Teilfläche Nr. 7147-0055-036 (Hecken, Feldgehölze und meist magere Grasflächen) im Bereich der Feuerschützengesellschaft Freyung
- Biotop-Teilfläche Nr. 7147-0052-002 (magere Wiesen mit kleinen Feuchtbereichen und Pionier-Gebüsch-Bestände südlich von Kreuzberg) auf Flur-Nr. 136

1.3 Neue bauliche Entwicklung

Die neuen Baurechtsflächen dienen dazu, Gewerbeflächen zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbetrieben zu schaffen.

1.4 Neue Grünordnung

Durch die Neuschaffung des Baufeldes müssen sowohl auf den Erweiterungsflächen als auch außerhalb des Bebauungsplanes die entsprechenden Kompensationsflächen erbracht werden.

Außerdem muss auf dem Baugrundstück des Bebauungsplanes eine Baumreihe parallel zur neuen Straße geschaffen werden.

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen.

Da im Änderungsbereich eventuell schutzwürdige Tiere und Pflanzen vorhanden sind, muss bei der Planung größtenteils auf den Erhalt der bestehenden Habitatstrukturen geachtet werden. Deshalb wird auch der Bereich der Hochstaudenflur beim bestehenden Rinnsal nach der Verlegung des Rinnsales wieder mit einer Hochstaudenflur bestückt.

Durch die geplanten Maßnahmen kann die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückziehen bzw. einen Ersatz finden.

1.5 Zielvorgabe

Gewerbegebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Gewerbegebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Bebauungsplan teilweise der Fall:

- Der Flächennutzungsplan hat bestehende Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ausgewiesen (an der Ostseite)
- Im Anschluss befindet sich die vielbefahrene Bundesstraße B533
- Im Norden befindet sich ein Einkaufsmarkt
- Im Süden befindet sich die Schießanlage der Feuerschützengesellschaft Freyung
- Im Westen befindet sich die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Am Goldenen Steig“. Diese wiederum wird durch einen Grüngürtel vom zukünftigen Gewerbegebiet abgeschirmt

FAZIT:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist der Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet geeignet.

1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird empfohlen, Regenwasser aus der Rückhaltung zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken (WC-Anlagen u.ä.) zu verwenden
- Die Gebäude müssen so gestellt werden, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben sind
- Parkplätze müssen in Rasengittersteinen oder Betonpflaster mit großen Fugen ausgeführt werden.
Innerbetriebliche Straßenerschließung in Asphalt-Ausführung.

1.7 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraße (Bundesstraße B533) sowie die Einfahrt sind bereits vorhanden; jedoch muss noch die neue Erschließungsstraße mit Wendehammer erstellt werden
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert und wird dann der Kläranlage zugeführt.
- Die Einleitung des Regen-/Niederschlagswassers geschieht über Rückhaltungen mit Nutzvolumen für jedes einzelne Gebäude. Das Regenwasser soll für Bewässerung und sonstige Brauchwasserzwecke verwendet werden. Das überschüssige Regenwasser kann dann in den kommunalen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.
Nach Aussage der Stadtverwaltung Freyung ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Oberflächenwasserkanal möglich.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert durch die kommunalen Trinkwasserleitungen sowie durch die neuen Hydranten

1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Dieses Gewerbegebiet liegt im Westen im direkten Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Am Goldener Steig“.

Im Osten befindet sich die Bundesstraße B533 und ein Gewerbegebiet.

Im Norden befindet sich ein Einkaufsmarkt. .

Im Süden befindet sich die Schießanlage der Feuerschützengesellschaft Freyung.

Wegen der nahen Wohnbebauung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

1.10 Grünordnung auf den Gewerbe-Grundstücken

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz B VI 1.5 - wonach Gewerbegebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So wird parallel zur neuen Erschließungsstraße festgesetzt, dass Bäume gepflanzt werden.

Zusätzlich werden an der Westseite – also hin zu den Wohnbauten – Gehölze und Bäume gesetzt.

Die bestehende Begrünung in diesem Bereich muss bestehen bleiben; ebenso das bestehende Biotop. Dies muss besonders geschützt werden.

Diese Abschirmung dient dazu, sowohl eine Gliederung als auch eine optische Schallschutzmaßnahme zu erreichen.

2.0 EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem

Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

hoch / mittel / gering / keine

Auf den Bereich „Eingriffserheblichkeit“ im Umweltbericht der Flächennutzungsplan-Änderung wird verwiesen.

Nachfolgend die Zusammenfassung in der Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel bis hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel bis hoch
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	gering
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.0 AUSWIRKUNGEN AUF EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTE ARTEN

Im Zuge eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten geprüft und entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert. Die detaillierten Ergebnisse können der Anlage „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ entnommen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen / Vegetation wurde im Sinne einer Worst-Case-Analyse das im Landkreis vorkommende Artenspektrum auf ein potenzielles Vorkommen im Vorhabensbereich geprüft.

Nicht vom Vorhaben betroffene Arten(gruppen)

Aufgrund fehlender Habitate sind folgende potenziell im Landkreis vorkommende Arten(gruppen) nicht vom Vorhaben betroffen: Biber, Fischotter, Luchs, Wildkatze, Schlingnatter, Blauschillernder Feuerfalter, Schwarzer Grubenlaufkäfer, Grüne Flussjungfer.

Vom Vorhaben betroffene Arten(gruppen)

Die Gehölze im Randbereich des Geltungsbereiches dienen potenziell als Leitstruktur für strukturgebunden fliegende **Fledermäuse**. Der Vorhabensbereich kann außerdem als Jagdhabitat genutzt werden. Die randlichen Gehölzstrukturen können außerdem der **Haselmaus** als Lebensraum dienen, ebenso wie allgemein gebüschbrütenden und baumbrütenden **Vogelarten**.

Die Gras- und Krautfluren im Bereich von Böschungen und Kahlschlagflächen stellen potenzielle Lebensräume für die **Zauneidechse** dar. Ebenso finden sich hier einzelne Exemplare des Großen Wiesenknopfes, welcher eine Wirtspflanze von **Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling** ist. Ein Vorkommen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Graben kann als Wanderachse für **Amphibien** dienen.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Unter Einhaltung der vorgesehenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen können sämtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen sind den Festsetzungen zum Artenschutz zu entnehmen.

Das Maßnahmenpaket setzt sich zusammen aus Vergrämnungsmaßnahmen um zu vermeiden, dass Individuen (Zauneidechse und Amphibien) im Zuge der Baumaßnahme gestört oder geschädigt werden. Außerdem sind zahlreiche Bauzeitenregelungen vorgesehen, um wesentliche Arbeiten im Zuge der Baugebietsentwicklung außerhalb der sensiblen Aktivitätszeiten von Vögeln, Fledermäusen und Haselmaus abzuwickeln. Auch das Baufeld wird regelmäßig auf eingewanderte Individuen (insb. Amphibien) kontrolliert. Nach Abschluss der Bautätigkeiten werden Teilbereiche für zahlreiche Arten(gruppen) optimiert (Haselmaus, Bläulinge, Fledermäuse, Vögel). Die Baumaßnahme wird außerdem in für den Artenschutz relevanten Bereichen durch eine ökologische Baubegleitung begleitet.

Im Zuge der CEF-Maßnahme für Reptilien findet außerdem in einem kleinen Randbereich des Baugebietes eine Optimierung mit Habitatelementen statt, in welche die Individuen im Zuge der Vergrämnung abwandern. Während der

Baumaßnahme wird dieser Bereich durch einen Reptilienzaun gesichert. Von dort aus kann sich die Population nach Abschluss der Baumaßnahme wieder ausbreiten. Ebenfalls wird eine CEF-Maßnahme nötig zum Schutz der potenziell vorkommenden Wiesenknop-Ameisenbläulinge. Die Wiesenknöpfe und ggf. vorhandene Ameisennester werden vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend den Vorgaben in der saP verpflanzt. Beeinträchtigungen dieser Arten können damit ebenfalls vermieden werden.

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme in den jeweiligen Bereichen umzusetzen.

4.0 GEWÄSSERVERLEGUNG

Für die Errichtung des Gewerbegebietes muss der vorhandene Wiesengraben, welcher vom Vorhabensbereich in Richtung Saußbach fließt, verlegt werden. Es wurde dazu ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Bestand

Der namenlose Graben verläuft im östlichen Bereich des Vorhabens. Es handelt sich um einen eingetieften, teils stark verbauten Graben mit begleitender Hochstaudenflur. Das Gewässer wird im Geltungsbereich aktuell über ein Einlaufbauwerk in den bestehenden Regenwasserkanal zum Saußbach abgeleitet. Es befindet sich außerdem im Bereich einer Überfahrt bereits ein Schacht. Unter der Überfahrt ist der Gewässerlauf nahezu verschlossen. Durch den Verschluss mit Pflastersteinen ist das Gewässer in diesem Bereich nicht durchgängig.

Gewässerentwicklung

Es wird ein leicht mäandrierender Verlauf mit einer Sohlbreite von 20cm entwickelt. Die Durchgängigkeit wird im gesamten Abschnitt wiederhergestellt. Die Einleitung in den Saußbach über den Regenwasserkanal bleibt bestehen (außerhalb Geltungsbereich). Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht ein deutlich aufgewerteter Gewässerabschnitt mit verbesserter Verzahnung zum Offenland. Es werden breite Uferbereiche (beidseitig mind. 5m) mit variierenden Böschungsneigungen geschaffen. So kann der Höhenunterschied zwischen Sohle und umgebendem Gelände naturnah abgebaut werden. Es kann außerdem schadlos das Wasser bei einem HQ100-Ereignis abgeleitet werden. Der Gewässerlauf wird durch die Renaturierung um ca. 50m verlängert, die Abflusssituation wird nicht verändert.

Die breiten Ufer mit einer Böschungsneigung von 1:5 oder flacher ermöglichen einen guten Pufferstreifen zwischen Gewässer und angrenzenden Nutzungen mit Potenzial für die Entwicklung von Hochstaudenfluren, ggf. durchsetzt mit einzelnen Gehölzpflanzungen als Übergangsbereich zwischen Gewässer und terrestrischem Bereich. Es entsteht damit ein deutlich aufgewerteter gewässernaher Lebensraum.

5.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

a) Geltungsbereich gesamt	12.481,19 m ²
b) Baurechtsfläche 2 Gewerbe <i>Flurstück 143 Gemarkung Ahornöd</i>	1.224,04 m ²
c) Baurechtsfläche 1 Gewerbe <i>Flurstücke 139, 140, 141, 142, Gemarkung Ahornöd</i>	6.244,05 m ²
d) Straßenfläche + Wendehammer	770,89 m ²

5.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben **mittlere Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um bisher intensiv genutzte Wiesenflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der neuen Gewerbebauten werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen.

Jedoch muss ein bestehendes Rinnsal umgelegt werden. Dies ist mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits abgesprochen.

Dieses Gewerbegebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Die Gewerbeflächen liegen tiefer als die angrenzenden Wohnbauten des Baugebietes „Am Goldenen Steig“.

5.3 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Der Grenzabstand zu den landwirtschaftlichen Flächen muss gem. Art. 48 ABGBG eingehalten werden.

5.4 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden. Von hier aus wird die bestehende Zufahrt genutzt.
Es wird lediglich eine Stichstraße mit einem Wendehammer errichtet.
- Es werden Bäume gepflanzt parallel zur neuen Straßenerschließung
- Es werden Feldgehölze und Bäume festgesetzt, damit das Gewerbegebiet ökologisch aufgewertet wird
- Es werden Rückhaltungen mit Nutzvolumen und Drosseleinrichtung für jedes einzelne Gebäude festgesetzt
- Die eigentliche Kompensation findet sowohl durch Grünordnung auf den Gewerbegrundstücken als auch auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches statt. Diese Fläche muss dann grundbuchrechtlich gesichert werden

5.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden. Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a) Baurechtsflächen gesamt - Gewerbe incl. Straßen 8.238,98 m²

GRZ: 0,8

b) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I

c) Kompensationsfaktor:

Gewählt:	Mittelwert	bei Straße:	0,9
		bei Baurechtsflächen:	0,7
		bei Abholzungen:	1,5

Flurnummer 143, Gemarkung Ahornöd – Parzelle 1

Bezugsfläche für Kompensation:

Baurechtsfläche 1.224,04 m²

Zusätzlich:

Abholzung bei Hauptzufahrt: 141,00 m²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche	x	Mittelwert	
Baurechtsfläche	1.224,04 m ²	x 0,7	= 856,83 m ²
<i>Zusätzlich:</i>			
Abholzung bei Hauptzufahrt	141,00 m ²	x 1,5	= 211,50 m ²
			<hr/>
			1.068,33 m ²

Flurnummern 139 + 140 + 141 + 142, Gemarkung Ahornöd – Parzellen 2,3,4,5 sowie Straßenflächen / Straßenanteil

Bezugsfläche für Kompensation:

Baurechtsfläche incl. Straße	7.014,94 m ²
davon Baurechtsfläche	6.244,05 m ²
davon Straße incl. Wendehammer	770,89 m ²

Zusätzlich:

Rückschnitt best. Ranken im Westen bei Parzelle 3
67,50 m²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche	x	Mittelwert	
Straßenfläche	770,89 m ²	x 0,9	= 693,80 m ²
Baurechtsfläche	6.244,05 m ²	x 0,7	= 4.370,84 m ²
<i>Zusätzlich:</i>			
Rückschnitt best. Ranken im Westen	67,50 m ²	x 1,5	= 101,25 m ²
			<hr/>
			5.165,89 m ²

5.6 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden teilweise im Plangebiet und größtenteils auf der Flur-Nr. 634/1, Gemarkung Wolfstein bereitgestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Es sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, welche gegenüber dem Ausgangszustand eine höhere ökologische Wertigkeit erhalten.

Aufwertung der Flurnummer 143, Gemarkung Ahornöd

a) auf Flurnummer 143 durch Grünfläche mit Reptilienhabitats

Bisherige Bewertung der intensiv genutzten Wiesenfläche	0,3
Neubewertung durch Grünfläche mit Reptilienhabitats	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,9

Es handelt sich bei den neuen Grünflächen um eine Gesamtfläche von

629,20 m²

$$629,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,9 \quad = \quad 566,28 \text{ m}^2$$

b) Zusätzliche Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 634/1 Gemarkung Wolfstein (siehe Anhang – Lageplan)

Bisherige Bewertung der intensiv genutzten Wiesenfläche	0,3
Neubewertung als extensive Blumen-/Kräuterwiese	1,0
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,7

Es handelt sich bei der neuen Grünstruktur um eine Gesamtfläche von

720,00 m²

$$720,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,7 \quad = \quad 504,00 \text{ m}^2$$

1.070,28 m²

geforderte Ausgleichsfläche 1.068,33 m²

ermittelte Ausgleichsfläche 1.070,28 m²

**Aufwertung der Flurnummern 139 + 140 + 141 + 142,
sowie Straßenflächen / Straßenanteil**

Grundstück zur Kompensationsaufwertung:

Flur-Nr. 634/1, Gemarkung Wolfstein (siehe Anhang - Lageplan)

Bisherige Bewertung der intensiv genutzten Wiesenfläche	0,3
Neubewertung als extensive Blumen-/Kräuterwiese	1,0
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,7

Es handelt sich bei der neuen Grünstruktur um eine Gesamtfläche von

7.385,00 m²

$$7.385,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,7 \quad = \quad 5.169,50 \text{ m}^2$$

5.169,50 m²

geforderte Ausgleichsfläche **5.165,89 m²**

ermittelte Ausgleichsfläche **5.169,50 m²**

**Die ermittelten Ausgleichsflächen bei beiden Bereichen
sind jeweils höher als die
geforderten Ausgleichsflächen**

5.7 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

5.8 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme ist in Ziffer 16.6 der textlichen Festsetzungen verankert.

5.9 Artenauswahl der Pflanzungen

Die Artenauswahl der Pflanzungen ist in Ziffer 16.3 der textlichen Festsetzungen verankert.

6.0 KLIMASCHUTZ

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Stadtrat von Freyung eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen und soll in der späteren Baugenehmigung folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf dem Dach die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Wasserdurchlässige Parkplätze
- Einbau von Regenrückhaltungen auf den jeweiligen Parzellen
- Optimale Ausnutzung der Bauflächen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren
- Erhalten des Grüngürtels hin zur bestehenden Wohnbebauung und dessen Erweiterung nach Westen und Süden

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Stadt Freyung durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung beruft.

Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung, zusammengefasst in einer Tabelle.

Außerdem wurde durch das Büro Team Umwelt Landschaft ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

8.0 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Am nördlichen Bereich der Stadt Freyung soll zwischen dem bestehenden Lidl-Discounter und dem Bereich „Feuerschützengesellschaft Freyung e.V.“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B533 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie in geringem Ausmaß die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Deshalb wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Auswirkungen in das Verfahren eingearbeitet wurde.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter anderem sind vorgesehen:

- In unmittelbarer Nachbarschaft und zwar gegenüber von der Bundesstraße befinden sich bereits Gewerbebauten
- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über Ausgleichsflächen
- Straßenbegleitgrün bei der neuen Erschließungsstraße
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Gliederung des Plangebietes
- Die Festsetzung von heimischen Gehölzen einschl. Erhaltung der Biotop-Strukturen hin zur bestehenden Bebauung
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird in unterirdischen Regenrückhaltungen gesammelt und für eigene Zwecke wiederverwendet. Dadurch ist der Kreislauf wieder geschlossen
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Landschaftliche Einbindung von PKW-Stellplätzen durch Festsetzungen entsprechender Pflanzungen
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten und zwar beim Kompensations-Ausgleich
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Festsetzung zu Dach-Photovoltaikanlagen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Stadt Freyung

Architekturbüro Bauer

.....
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Freyung für die Grundstücke der Flur-Nummern 139, 140, 141, 142 und 143 sowie 143/1 + 145 (Teilfläche) – (als Zufahrten), allesamt Gemarkung Ahornöd folgenden Bebauungsplan.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1, 2 und 3
BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Gebäude als Quartier-Heizwerk
- Gebäude für KFZ-Prüfanlagen
- Gebäude für Rettungswache mit Rettungsleitstelle
- Gebäude für Brandschutz-Geräte und -Utensilien

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Lebensmitteleinzelhandel
- Sortimente des Innenstadtbedarfs laut LEP Bayern, wie:
 - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Drogerie- und Parfümeriewaren

- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grundflächenzahl GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,8

Geschossflächenzahl GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,2

O offene Bauweise

2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Gewerbegebäude im GE

A) Gewerbegebiet – zweigeschossige Gebäude

- **Erdgeschoss und Obergeschoss**
bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude
oder
- **Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss**
bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Vollgeschosse:	max. 2 Vollgeschosse	
Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach	
Dachneigung:	5° - 10°	bei Satteldach + Pultdach
	0 - 3°	bei Flachdach
Dacheinschnitte:	nicht zulässig	
Dachdeckung:	Blechdach oder Foliendach, rot, braun, anthrazit <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen	

Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche:
	bergseits max. 6,50 m
	talseits max. 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt der Bezugspunkt vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Deshalb werden die Bezugspunkte der einzelnen Gebäude auf der Erdgeschoss-Ebene auf Normalhöhennull angegeben.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.*

B) Gewerbegebiet – dreigeschossige Gebäude

- ***Erdgeschoss und 2 Obergeschosse***
bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

oder

- ***Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss***
bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Vollgeschosse:	max. 3 Vollgeschosse
Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung:	5° - 10° bei Satteldach + Pultdach 0 - 3° bei Flachdach
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Blechdach oder Foliendach, rot, braun, anthrazit <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 9,00 m talseits max. 11,50 m

*Als Wandhöhe gilt der Bezugspunkt vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Deshalb werden die Bezugspunkte der einzelnen Gebäude auf der Erdgeschoss-Ebene auf Normalhöhennull angegeben.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.*

2.2 Höhenlage der einzelnen Gebäude

2.2.1 Gewerbebau auf Parzelle 1

Erdgeschoss-Ebene: 661,50 m ü. NHN
0,50 m Differenz nach oben und unten

2.2.2 Gewerbebau auf Parzelle 2

Erdgeschoss-Ebene: 663,25 m ü. NHN
0,50 m Differenz nach oben und unten

2.2.3 Gewerbebau auf Parzelle 3

Erdgeschoss-Ebene: 663,75 m ü. NHN
0,50 m Differenz nach oben und unten

2.2.4 Gewerbebau auf Parzelle 4

Erdgeschoss-Ebene: 665,50 m ü. NHN
0,50 m Differenz nach oben und unten

2.2.5 Gewerbebau auf Parzelle 5

Erdgeschoss-Ebene: 663,25 m ü. NHN
0,50 m Differenz nach oben und unten

2.3 Gestaltung der Wand-Außenflächen

Es dürfen nur helle Fassadentöne verwendet werden.

Es wird empfohlen, bei fensterlosen Gebäudeseiten eine Fassadenbegrünung anzubringen.

3. AUFFÜLLUNGEN - ABTRAGUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straßen darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NHN = Normalhöhennull)

Bezugspunkt ist das Urgelände der geplanten Neubauten, an denen Abtragungen bzw. Aufschüttungen erfolgen sollen.

Auffüllungen: max. 3,50 m

Abtragungen: max. 3,50 m

Festgesetzt wird, dass spätestens im Genehmigungsverfahren ein Bodenmanagementkonzept mit vorzulegen ist.

4. AUSSENANLAGEN

4.1. EINFRIEDUNGEN

Zäune/Einfriedungen sind zulässig bis max. 2,0 m Höhe.

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Boden und Zaun notwendig.

4.2. STÜTZMAUERN

Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 3,0 m zulässig.

Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen, muss die Stützmauer mind. 0,50 m vom Straßenrand abgerückt werden.

Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig, sofern dadurch eine Gesamtmauerhöhe von max. 3,0 m überschritten wird.

Stützmauern sind mit heimischen Gehölzen/Anpflanzungen einzugrünen.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen Absturzsicherungen gem. Art. 36 BayBO wird hingewiesen.

4.3 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind samt Unterbauten versickerungsfähig auszubilden.

Die Lage von Stellplätzen ist innerhalb der Grundstücksgrenzen frei wählbar.

Für den ruhenden Verkehrs sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Freyung.

Es wird festgesetzt, dass je 10 Stellplätze jeweils ein heimischer und ortstypischer Laubbaum, II. Wuchsklasse (II. Ordnung), als Stellplatzein-grünung zu pflanzen ist.

Die Stellplätze dürfen nicht in den Ausgleichsflächen errichtet werden

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

6. FESTSETZUNGEN ZU NATUR UND LANDSCHAFT

Kurzfassung der Kompensationsberechnung

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht dargestellt.

Hier die Zusammenfassung:

Flurnummer 143 (Parzelle 1)

geforderte Ausgleichsfläche	1.068,33 m²
ermittelte Ausgleichsfläche	1.070,28 m²

Flurnummern 139 + 140 + 141 + 142, (Parzelle 2,3,4,5) sowie Straßenflächen / Straßenanteil

geforderte Ausgleichsfläche	5.165,89 m²
ermittelte Ausgleichsfläche	5.169,50 m²

7. FESTSETZUNGEN ZU IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

Das Ingenieurbüro Geoplan hat einen schalltechnischen Bericht Nr. S2306069 verfasst.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten.

Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]					
Richtung	Emissionsbezugsfläche	Sektor A		Sektor B	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	1.039 m ²	55	39	60	47
TF 2	1.138 m ²	54	0	60	0
TF 3	1.648 m ²	52	0	60	0
TF 4	1.303 m ²	50	37	60	47
TF 5	4.432 m ²	52	41	56	42

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 833436,76 y: 5417528,39 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büros, Aufenthaltsräume) müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

Im Gutachten ist keine Berücksichtigung von Verkehrsräuschen auf öffentlichen Straßen vorgenommen worden.

Deshalb wird festgesetzt, dass im Rahmen des Bau- und Einzelgenehmigungsverfahrens durch Gutachten zur Berücksichtigung von Verkehrsräuschen des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen eine Prüfung nach Nr. 7.4 TA Lärm bzw. nach RLS19 vorzunehmen ist.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbau-genehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Anmerkungen:

Die Richtungssektoren sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der Erweiterung des Gewerbegebietes. Innerhalb der Erweiterung ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.

Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte. Aus diesem Grund wurde eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durchgeführt.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde somit eine externe Gliederung vorgenommen bzw. es werden Festsetzungen im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten (z.B.: „Speltenbach Furthäcker“) der Stadt Freyung getroffen. Im Bebauungsplan „GE am Bahnhof“, gibt es Gewerbeflächen ohne schalltechnische Einschränkungen.

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Freyung zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung – wie z.B. Geruch, Lärm, Steinschlag, Staub – die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Gewerbebetreibern zu dulden. Dies gilt auch für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen.

9. ANBAUBESCHRÄNKUNGEN ZUR BUNDESSTRASSE

Zur Bundesstraße sind folgende Anbaubeschränkungen einzuhalten:

- | | |
|--|--------------|
| - bis zu baulichen Anlagen | mind. 20,0 m |
| - bis zu den Stellplätzen, Verkehrsflächen,
Geländeveränderungen | mind. 15,0 m |
| - bis zu Bäumen | mind. 10,0 m |
| - bis zur Sträuchern mit einem dauerhaften
Stammdurchmesser unter 8cm | mind. 7,50 m |
| - bis zu Einzäunungen | mind. 10,0 m |
| - bis zu Werbeanlagen | mind. 20,0 m |
| - während der Bauphase bis zur Lagerplätzen
und Baustelleneinrichtungen | mind. 15,0 m |

Die Bauflächen werden über die bestehende Privatzufahrt erschlossen und diese wird als öffentliche Erschließungsstraße gewidmet.

Die Errichtung einer weiteren direkten Zufahrt zur Bundesstraße wird nicht gestattet; ebenso keine Privatzufahrten.

10. SCHUTZMASSNAHMEN ZUR BUNDESSTRASSE

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen einschl. der Verkehrsflächen dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Die Dachflächen hin zur Bundesstraße – im besonderen Parzelle 2 + 5 an der Ostseite – dürfen wegen möglicher Blendwirkung nicht mit PV-Modulen belegt werden.

Außerdem dürfen grundsätzlich nur blendungsarme Module Verwendung finden.

Da eine Verwendung von PV-Modulen hin zur Bundesstraße nicht gestattet ist, sind auch die Schallimmissionen auf der Bundesstraße durch PV-Module nicht berührt.

11. SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rücksturmaßnahmen etc.)

12. SCHADSTOFFBELASTETE ABWÄSSER

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des jeweiligen Bauantrages festgesetzt.

13. UMWELTSCHUTZ

Zum Plangebiet bezüglich Umweltschutz ist folgendes zu sagen:

- es gibt kein Gefahrstofflager
- es gibt keine Produktions-Abgase
- es gibt keine Lackiererei

Die Zulässigkeit des ausgehobenen Erdmaterials ist mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau – Abteilung Abfallrecht – abzustimmen.

14. WERBEANLAGEN

a) *Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Gebäuden:*

Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Unterkante der Traufe darf max. 1,50 m überschritten werden.

b) *Unzulässige Werbeanlagen:*

b.1) Großflächenwerbung ab einer Größe von 6 m²

b.2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

b.3) Lichtwerbung in grellen Farben

c) *Maximale Höhe des Werbe-Pylones:*

Die Höhe des Werbe-Pylones darf max. 8,0 m betragen.

d) *Ein Bauantrag ist für die Werbeanlagen notwendig.*

15. OBERFLÄCHENWASSERRÜCKHALTUNGEN

R1 = Rückhaltung Parzelle 1

Volumen: 13,0 m³

Drosselabfluss: 1,88 l/sec

Vorreinigung Sediclean Typ C

R2 = Rückhaltung Parzelle

Volumen: 14,0 m³

Drosselabfluss: 2,04 l/sec

Vorreinigung Sediclean Typ C

R3 = Rückhaltung Parzelle 3
Volumen: 26,0 m³
Drosselabfluss: 3,68 l/sec
Vorreinigung Sediclean Typ C

R4 = Rückhaltung Parzelle 4
Volumen: 11,0 m³
Drosselabfluss: 1,61 l/sec
Vorreinigung Sediclean Typ C

R5 = Rückhaltung Parzelle 5
Volumen: 22,0 m³
Drosselabfluss: 3,68 l/sec
Vorreinigung Sediclean Typ C

R6 = Rückhaltung Erschließungsstraße
Volumen: 17,0 m³
Drosselabfluss: 2,11 l/sec
Vorreinigung Sediclean Typ R3 (Bypass)

16. GRÜNORDNUNG

Vorbemerkung:

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind einzuhalten.

Festsetzungen nach § 1a und § 9 BauGB über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

16.1 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen
- Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland sowie des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge nutzen.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

16.2 Festsetzungen für Gehölze und Bäume:

Heckenpflanzungen und Bäume sind aus einheimischen, landesgerechten Arten anzulegen.

Mindestpflanzqualitäten:

bei Sträuchern: STR 2xV oB 60-100
bei Bäumen: H 2xV oB 10-12

Pflanzdichte in Gehölzflächen bei Sträuchern und Bäumen in Hecken

Pflanzabstand mind. 1,50 m, dreireihig angeordnet oder im Dreiecksverband, mind. 5,0m breit, mind. 10% Heister mit mind. 100-150 cm STU und Sträucher mit mind. 60-100 STU.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Schutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach Max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen.

Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

16.3 Pflanzlisten:

Für Pflanzungen sind folgende Artenlisten anzuwenden.

Bei den Gehölzen ist auf autochthones Pflanzmaterial zu achten.

a) Großbäume für Baumreihen und in Ausgleichsfläche

Bergahorn
Eberesche
Sommerlinde
Faulbaum

b) Großbäume zur Bepflanzung von Stellplätzen

Spitzahorn
Baumhasel

c) Gehölze für Feldhecken

Wildobst

Holzapfel
Quitte

Sträucher

Hasel
Hundsrose
Wildrose
Kreuzdorn
Weißdorn
Schlehe
Holunder

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B. Thujen.

16.4 Extensivgrünlandverfahren bei Flur-Nr. 634/1, Gemarkung Wolfstein:

Bei der Extensivwiesenherstellung ist die Wiese vorher mit einer Kreiselegge zu bearbeiten oder die Grasnarbe aufzureißen, damit die Samen besser keimen können.

Gegebenfalls ist eine Aushagerungsmahd vorher erforderlich.

Einsaat ausschließlich mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet UG19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) der Kategorie „Magerrasen sauer“ oder Begrünung durch Heudrusch oder Mähgutübertragung mit Herkunft ausschließlich von autochthonem Flachland- oder Bergmähwiesen des Landkreises Freyung-Grafenau.

16.5 Pflege

Die Pflege der Bepflanzung an den Grundstücksrändern ist zu gewährleisten.

a) Gehölze mit Bäumen

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle fünf bis acht Jahre 20-40% der Bäume und Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

b) Extensivgrünland bei Flur-Nr. 634/1, Gemarkung Wolfstein

Maßnahmen:

- Zweimalige Mahd pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni; 2. Schnitt im September
- Mähgut ist abzutransportieren
- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- Belassen eines Altgrasstreifens für Insekten (Insektenrettungsstreifen) – 10% der Fläche jährlich wechselnd
- Festsetzung des Zustandes LRT 6510 Artenreiche Flachlandmähwiese

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgender Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

16.6 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche der Flur-Nr. 634/1 Gemarkung Wolfstein liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Eine notarielle Eintragung ist notwendig.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes vorzunehmen, da zu diesem Zeitpunkt die ersten Eingriffe entstehen, nicht erst am Ende der Baumaßnahmen.

16.7 Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen müssen durch die Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster gemeldet werden.

16.8 Freiflächengestaltungsplan

Für Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs. 5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

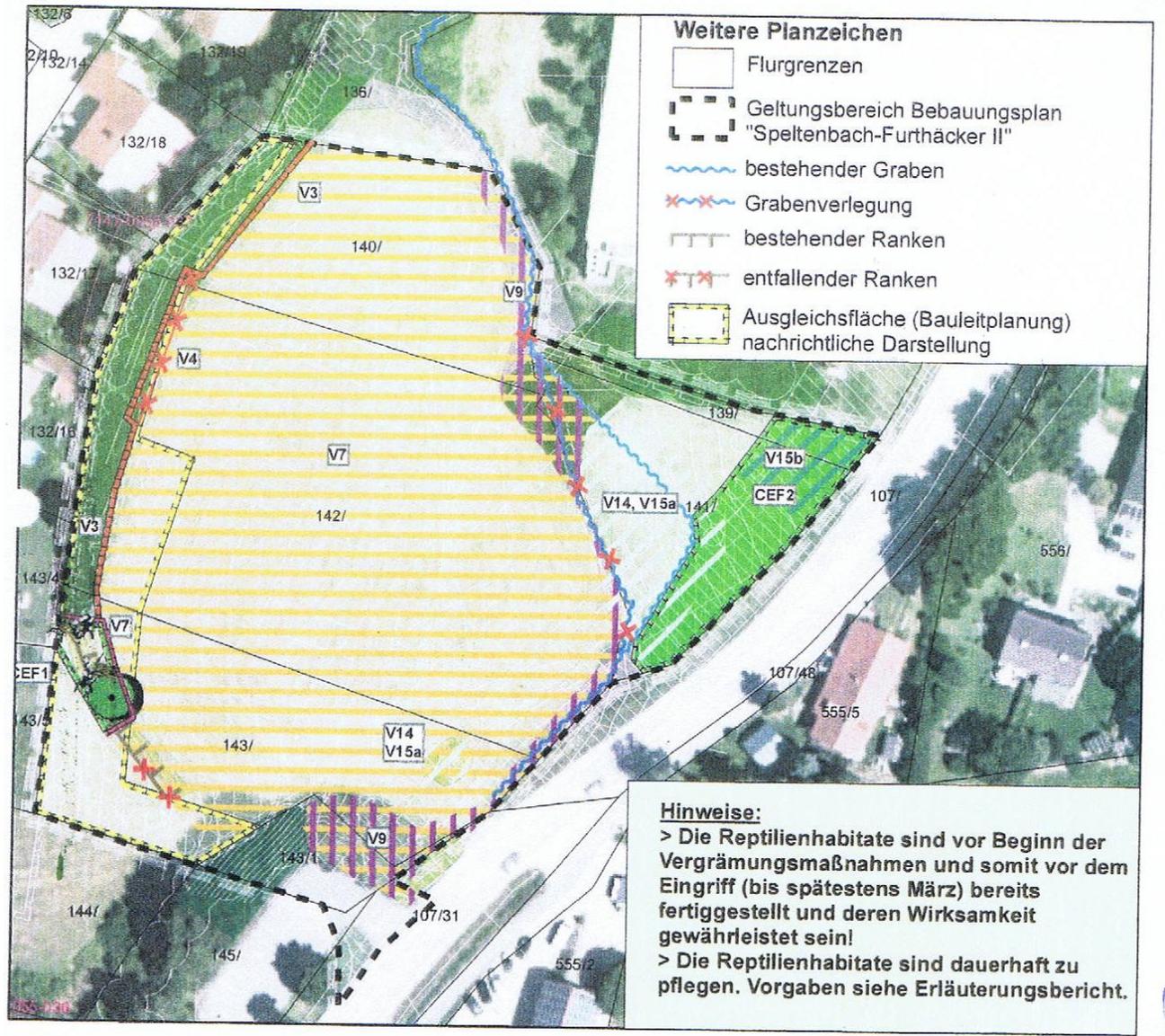
17. BIOTOP - SCHUTZ

Zum Schutze der Bestandshecke (Biotop Nr. 7147-0055-037) hin zum allgemeinen Wohngebiet wird ein Abstand zwischen Hecke und neuer Bebauung von mind. 3,0 m (Wurzelbereich) festgesetzt.

18. FESTSETZUNGEN ARTENSCHUTZ

Vom Büro Team Umwelt Landschaft wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anhang beigeordnet.



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig.

CEF1

Optimierung der Ausgleichsfläche auf die Lebensraumsprüche der Zauneidechse. Dabei sind an zwei Stellen entlang des Rankens Habitatslemente in Form von Steinmaterial unterschiedlicher Körnergröße (Körnergröße ca. 10-40cm) sowie Wurzelstöcke, Totholz oder Reisigmateriale anzulegen. Das Umfeld der Habitats ist lediglich mit niedrigwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen (Wildrose, Kreuzdorn, Schlehe, Weißdorn, etc.). Die Anlage erfolgt im Beisein einer ökologischen Baubegleitung.

CEF2

Optimierung eines Teils der Wiesenfläche durch Verlagerung von Wiesenknopf-Pflanzen aus dem Eingriffsbereich. Die verpflanzten Soden sind zu Beginn regelmäßig zu wässern, damit ein Anwachsen gesichert wird. Die Sodenübergänge sind mit Erdmaterial zu verschließen. Zudem erfolgt eine artspezifische Pflege der Fläche (1. Mahd bis 14.06., Bewirtschaftungsruhe vom 15.06. bis 14.09.; 2. Mahd ab 15. September, jeweils Abtransport des Mähguts). Die Mahd ist insekten- und kleintierschonend durchzuführen (Mahdhöhe nicht unter 10 cm). Empfehlung: Pflege der angrenzenden Wiesen mit gleichem Mahdregime.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Gehölzschutz

V3

Schutz des umliegenden Gehölzbestandes während der Baumaßnahme (z.B. Bauzaun, Bretterzaun).

Ablagerungen und ein Befahren sind innerhalb von Gehölzflächen nicht gestattet. Der Einzelbaum im Bereich muss erhalten bleiben.

Vorgaben Gehölzfällung

V4

Die Fällung des Gehölzaufwuchses sowie der Gehölzrückschnitt erfolgt im Zeitraum Oktober bis Februar ohne ein Befahren der Flächen. Es sind NUR die Gehölze innerhalb des Eingriffsbereichs zu fällen oder zurückzuschneiden. Der Eingriff ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Entfernung von Wurzelstöcken erfolgt im Mai/Juni.

Vergrämung Reptilien

V6

Vergrämung durch regelmäßige Mahd des Eingriffsbereichs und durch regelmäßiges Freistellen der Kahlschlagfläche ab Mitte/Ende März bis Beginn der Baufeldfreimachung (Mahdhöhe ca. 15 cm) (ggf. 1x wöchentlich!). Es ist NUR der Eingriffsbereich zu mähen. Angrenzende Flächen außerhalb sind zu belassen, um Zauneidechsen die Möglichkeit zur Abwanderung in höherwüchsige Bereiche zu ermöglichen.

Aufstellen Reptilienzaun

V7

Im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai muss ein Reptilienzaun entlang des Rankens aufgestellt werden. Vorgaben zum Reptilienzaun siehe Erläuterungsbericht.

Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahme zu belassen. Die Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßiges Ausmähen sowie der Kontrolle auf evtl. undichte Stellen zu überprüfen und zu erhalten.

Vergrämung Amphibien

V9

Vor der Grabenverlegung erfolgt eine Mahd des Eingriffsbereichs ab März und ein Kurzhalten der Vegetation bis Baubeginn.

Durchgängigkeit Graben

V12

Der neue Grabenlauf ist durchgängig zu gestalten. Es ist ein offenes Niedrigwassergebinne mit variablen Böschungsneigungen herzustellen. Nach Möglichkeit sind Wurzelstöcke, Totholz oder Steinmaterial unterschiedlicher Körnung einzubringen.

Der 10-m Korridor wird als Grünfläche mit Einsaat/Initialpflanzung festgesetzt. Dadurch ist der Erhalt der Uferböschungen als Grünfläche gesichert.

Vergrämung Bläulinge

V14

Um baubedingte Tötungen im Bereich der Lebensstätten (Wuchsorte des Großen Wiesenknopfes) zu vermeiden, sind vor Baubeginn Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Die Wuchsorte des Großen Wiesenknopfes (Graben, Schacht) sind vor Baubeginn von Mitte Juni bis Mitte August regelmäßig (wöchentlich) zu mähen, so dass die Eiablage- und Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf nicht zur Blüte gelangt.

Sodenverlagerung

V15a

Verlagern der Großen Wiesenknöpfe einschließlich Ameisennester in der ersten Augusthälfte aus dem Eingriffsbereich (V15a) in die nordöstlich angrenzende Wiesenfläche (V15b).

V15b

Mindestdicke der übertragenden Bodenschicht 30 cm.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Vorgaben Nachtbauarbeiten

V1

Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung.

Vorgaben Nachtbauarbeiten

V2

Eine Beleuchtung/ Bestrahlung von Gehölzbeständen ist nicht zulässig. Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 3000 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

Vorgaben Gehölzpflanzungen

V5

Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind von der Haselmaus bevorzugte Gehölze zu pflanzen (Schlehe, Hasel, Kreuzdorn, Holunder, Eberesche, Faulbaum, Weißdorn, Wildrose, Brombeere).

Kontrolle Baufeld

V8

Bei einer Durchführung der Baumaßnahme während der Hauptwanderungszeit der Amphibien (Februar bis Oktober) muss eine regelmäßige Kontrolle des Baufelds (v.a. nach Regenereignissen) während der Bauzeit durch eine ökologische Baubegleitung mit einem ggf. Absammeln vorhandener Amphibien durchgeführt werden.

ÖBB vor Baubeginn

V10

Vor Baubeginn erfolgt ein Erhebungsdurchgang bei geeigneter Witterung, um sicherzustellen, dass sich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden.

Vermeidung von Einträgen ins Gewässer

V11

Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld / der Baugrube sind durch geeignete Schutzmaßnahmen und Absetzeinrichtungen zu vermeiden. Das geplante Baufeld ist mittels

Schalttafeln / Brettern oder sonstigen Dammvorrichtungen gegen Abschwemmungen in den Bach zu sichern. Ablagerungen, Baustofflager und Baustelleneinrichtungsflächen sind im bachnahen Bereich nicht zulässig (Abstand zum Gewässerrand mind. 10m). Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden.

Vorgaben BE-Flächen

V13

Sollten zusätzliche Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Baumaterial erforderlich werden, so sind diese mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung abzustimmen, sofern sie sich im Bereich von Vegetationsbeständen befinden.

Baufeldfreimachung

V16

Bereich ohne Vorkommen des Großen Wiesenknopfes können bereits vor August bearbeitet werden. Bereiche mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes müssen bis zur Sodenverpflanzung ausgespart bleiben.

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Unter Einhaltung der vorgesehenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen können sämtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden, da die oben aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz einzuhalten sind.

19. ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

19.1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).

19.2. Wassersparmaßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird empfohlen, Regenwasser aus der unterirdischen Rückhaltung zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken (WC-Anlagen u.ä.) zu verwenden

19.3. Einbau einer Oberflächenrückhaltung mit Nutzvolumen und Drosseleinrichtung

Die anfallenden Oberflächenwasser bei allen Neubauten sind jeweils zu sammeln und zur Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Die Voluminas und Drosselvorrichtungen sind in Ziffer 15.0 einzeln aufgeführt.

Der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der unterirdischen Rückhaltung muss durch eine Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung bestätigt werden.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird gedrosselt in das kommunale Oberflächennetz der Stadt Freyung eingeleitet. Dies wird im Wasserrechtsverfahren aufgeführt.

19.4. *Reduzierung der Bodenversiegelung*

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Deshalb sind Grundstückszufahrten und Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

19.5. *Photovoltaik / Solaranlagen*

Bei den neuen Gebäuden ist eine auf den zu erwartenden Stromverbrauch abgestimmte PV-Anlage mit entsprechender Speicherkapazität zu installieren.

Es wird festgesetzt, dass für eine PV-Nutzung auch Dachflächen geeignet sind, die nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insbesondere der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B533 auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlage dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Dachflächen hin zur Bundesstraße – im besonderen Parzelle 2 + 5 an der Ostseite – dürfen wegen möglicher Blendwirkung nicht mit PV-Modulen belegt werden.

Außerdem dürfen grundsätzlich nur blendungsarme Module Verwendung finden.

Ebenfalls ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Photovoltaikmodule die Schallimmissionen im Bereich der gegenüberliegenden Straßenseite und nebenan entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

20. GRENZABSTAND ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten

21. FREISTELLUNGSVERFAHREN

Bei vorliegendem Bebauungsplan findet das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO keine Anwendung.

22. BRANDSCHUTZ

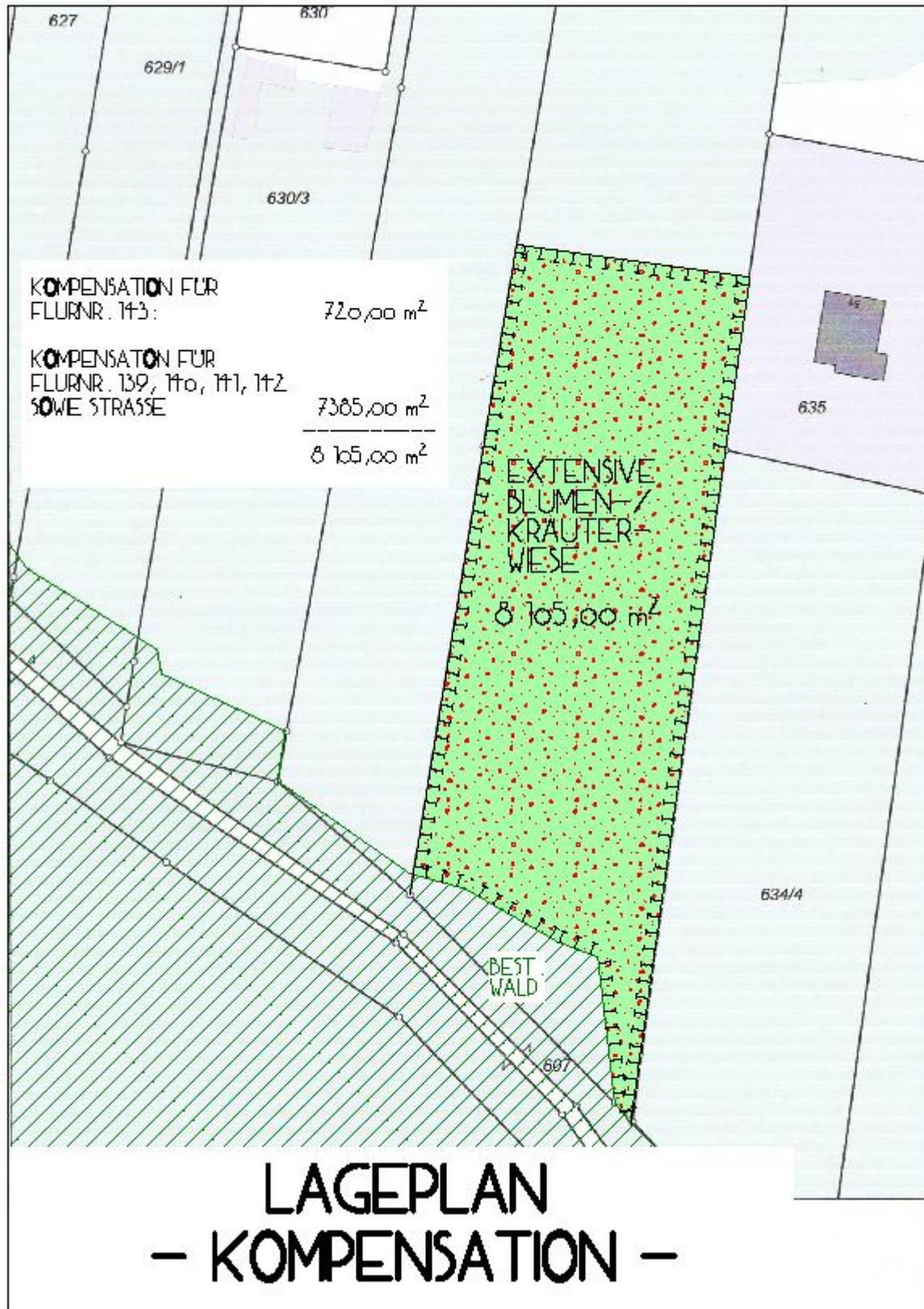
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Für eine Brandbekämpfung müssen mind. 1.600 l/min Löschwasser, für 2 Stunden zu Verfügung stehen, dass aus Überflurhydranten nach DIN 3222 mit B - Abgängen entnommen werden kann. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen.

Der Abstand der Hydranten vom Objekt bzw. den Gebäudezugängen darf 100m nicht überschreiten. Hydranten müssen vom DVGM zugelassen und entsprechend gekennzeichnet sein.

ANHANG 2 – Kompensation auf Flur-Nr. 634/1, Gemarkung Wolfstein



Hinweise

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Im Baubereich befindet sich eine 20-kV-Mittelspannungskabel.

Im Baubereich ist eine Einweisung vor Ort durch Fachpersonal erforderlich. Es ist eine unbedingte Terminvereinbarung mit dem Service der Bayernwerk Netz, Regen erforderlich.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig im Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Kabelplanungen

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme - welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind - verwendet werden.

Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, Glasfaser/Breitband).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzzonenbereich für Hauptwasserleitungen beträgt bei Aufgrabungen je 2,50 m rechts und links zur Trassenachse.