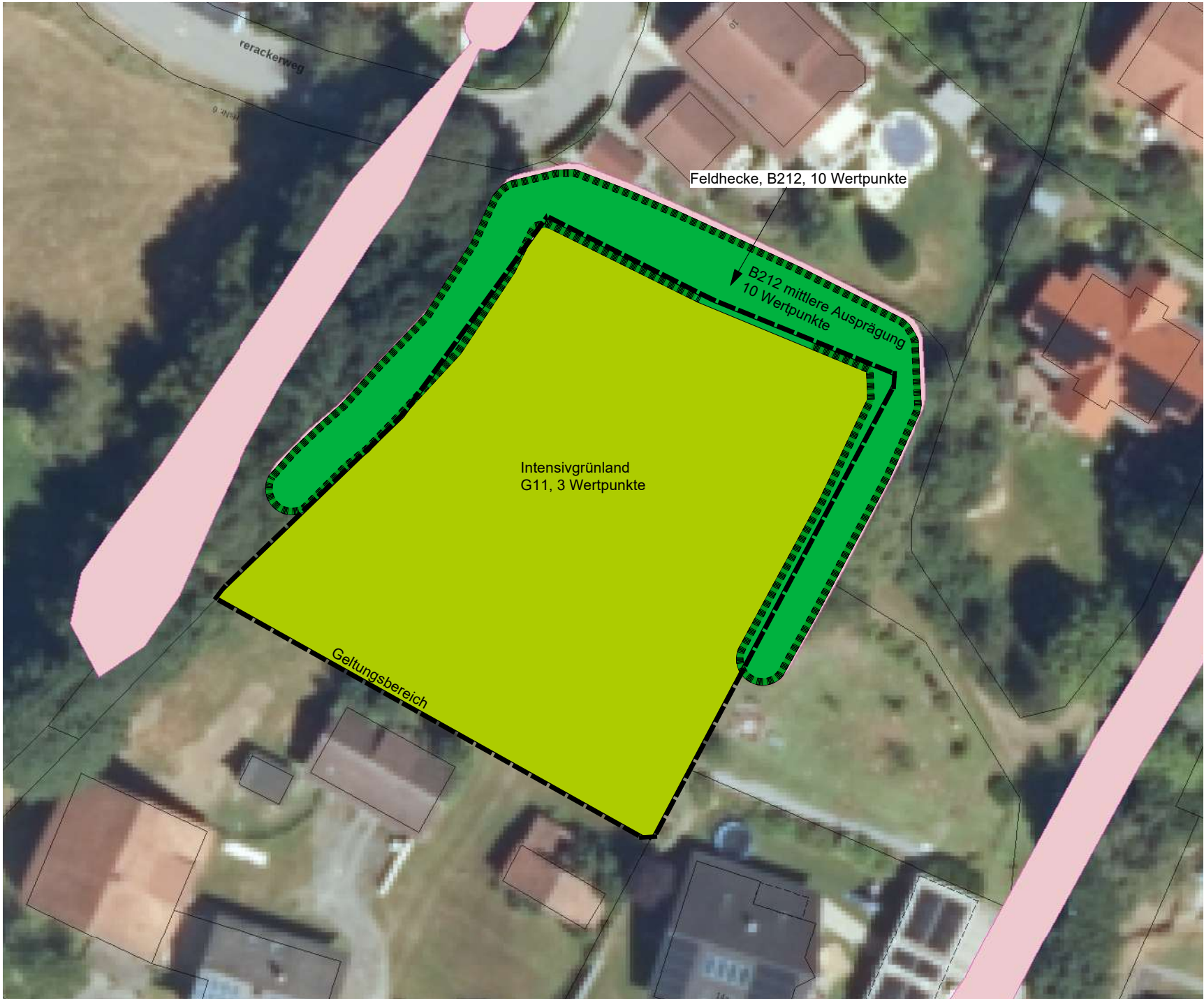




LEGENDE

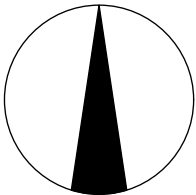
- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Intensivgrünland
- Feldhecke

BESCHREIBUNG DER EINGRIFFSMASSNAHME

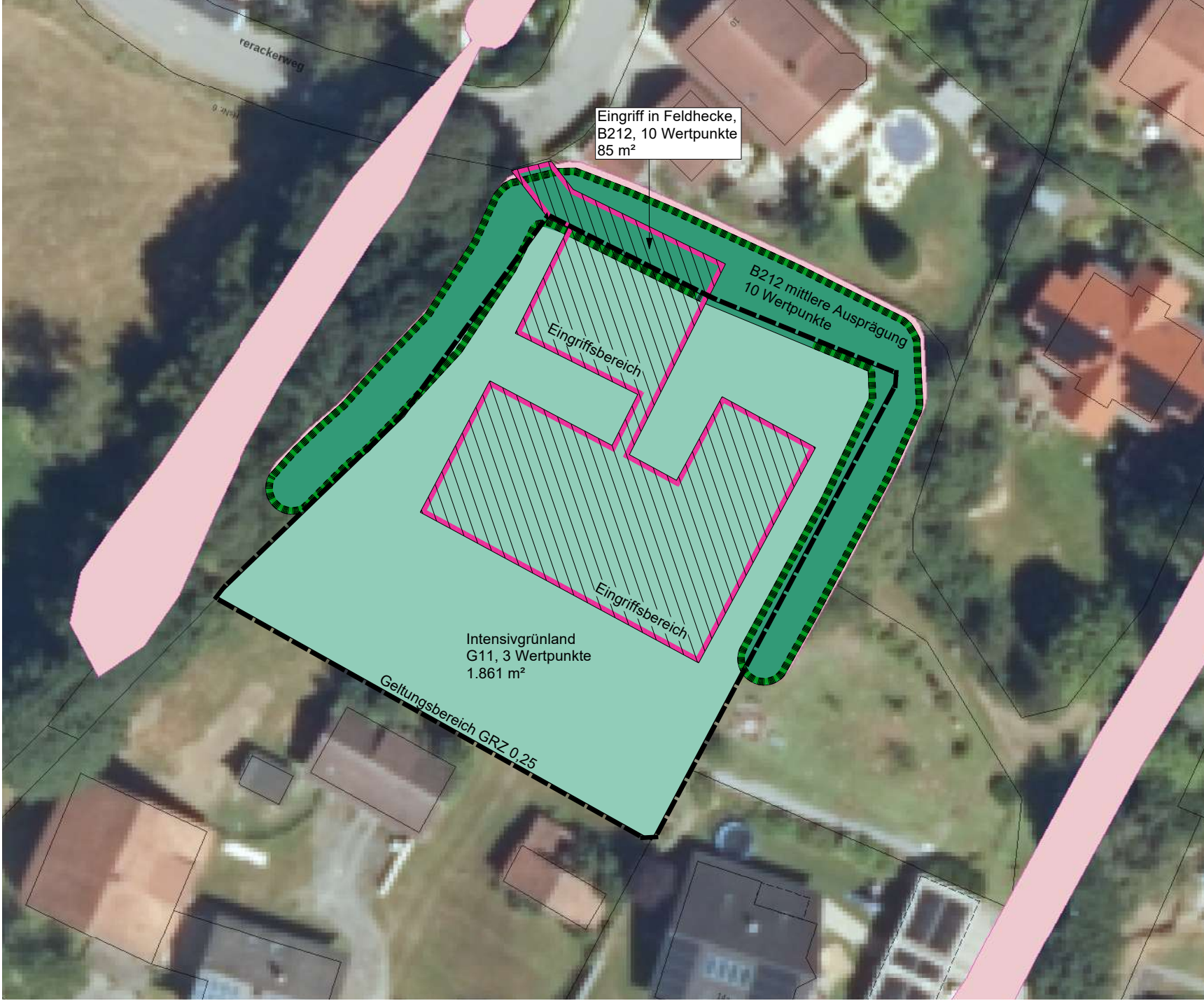
Auf dem Flurstück Nr. 21, Gemarkung Ahornöd, Gemeinde Freyung ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Wohnbebauung mit der GRZ 0,25 geplant.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Zufahrtsweg im Norden, über die Flurnummer 19/28. Die Parzelle befindet sich auf einem nach Süden geneigten Hang und ist im Norden, Osten und Westen von einer Feldhecke umschlossen. Für die Erschließung im Norden ist es erforderlich, die bestehende Feldhecke auf einer Länge von etwa 18 m zu roden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung ist erfolgt. Entsprechende Vorgaben und Auflagen werden innerhalb der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden (2021) in den Plänen: Bestandsplan, Eingrifsschwere, Ausgleich und Maßnahmen berücksichtigt und abgehandelt.

- Insbesondere zu berücksichtigen sind dabei:
- die Feldhecke ist potentieller Lebensraum für z. T. streng- und besonders geschützte Tierarten nach FFH-RL Anhang IV (Haselmaus, Vögel, Reptilien, Fledermäuse). Demnach sind die Verbote des § 44 BNatSchG zwingend zu beachten.
 - Entsprechende Eingriffsalternativen (z. B. Möglichkeit der Reduktion der Flächengröße für die benötigte Zufahrt) wurden geprüft, sind jedoch nicht möglich, da das Grundstück sonst nicht erschlossen werden kann.
 - Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG sind Ausnahmen von den Verboten des Art. 16 BayNatSchG nur dann möglich, wenn ein entsprechender Ausgleich erfolgt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird im Süden des Eingriffsgrundstücks ein gleichartiger Ausgleich in Form einer neu zu entwickelnden Feldhecke (B212) mit Lesesteinriegel geschaffen.
 - die innerhalb des Bebauungsplans dargestellte Ausgleichsfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung herzustellen.
 - die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Freyung an das ÖFK des LfU zu melden.



Name		Datum		Unterschrift		
Projekt:	Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'	NR	EGR25-02			
		PLAN-NR	1			
Planer:	 MICHAELA KNÖDLSEDER-ZÜFLE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN SCHAUBERG 17 94164 SONNEN TEL: +49 (0)8586 975 24 24 MAIL: info@mk-landschaftarchitektur.de	Bestand		MST		1:500
				GEZ		23.06.2026
				GEPR		3. Auslegung
				GEZ		MK
				GEPR		
Projektadresse:		Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd				



LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Eingriffsfläche
- Biotop- u. Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachliche Bedeutung --> 3 WP
- Biotop- u. Nutzungstypen mit mittlerer naturschutzfachliche Bedeutung --> 8 WP

Bedeutung der Schutzgüter*	-	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche m²	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	Summe (WP)
BNT geringer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1, Liste 1a	3	1.861	0,25	0	1.396
BNT mittlerer Bedeutung Biototypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	85	0,25	0	170
Summe Wertpunkte Ausgleich					1.566
Planungsfaktor			Begründung		Sicherung
• Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit d. Bodens		Festsetzung in BP aufgrund §9 Abs. 1 BauGB
• Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile			Durchlässigkeit zur freien Landschaft		
• Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück			Zufuhr zum Grundwasser		
• Aufbau einer Gehölzpflanzung			Einbindung in die Landschaft		
• Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober. und 1. März			Schutz der Vogelbrutzeiten		
Summe (max. 20%)					0%

Begründung zum Beeinträchtigungsfaktor von 0,25:
Der Eingriff erfolgt auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer Bedeutung. Die GRZ beträgt 0,25.

Durch den Eingriff sind 1.566 Wertpunkte auszugleichen.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN:

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAUME:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden, oder Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT WASSER:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

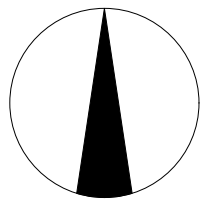
VERMEIDUNGSMASSNAHMEN SCHUTZGUT BODEN:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades
 - effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)
 - geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse
 - höherer Bebauung (höhere GFZ)
 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen
 - effiziente interne und externe Verkehrserschließung
 - effiziente technische Infrastruktur

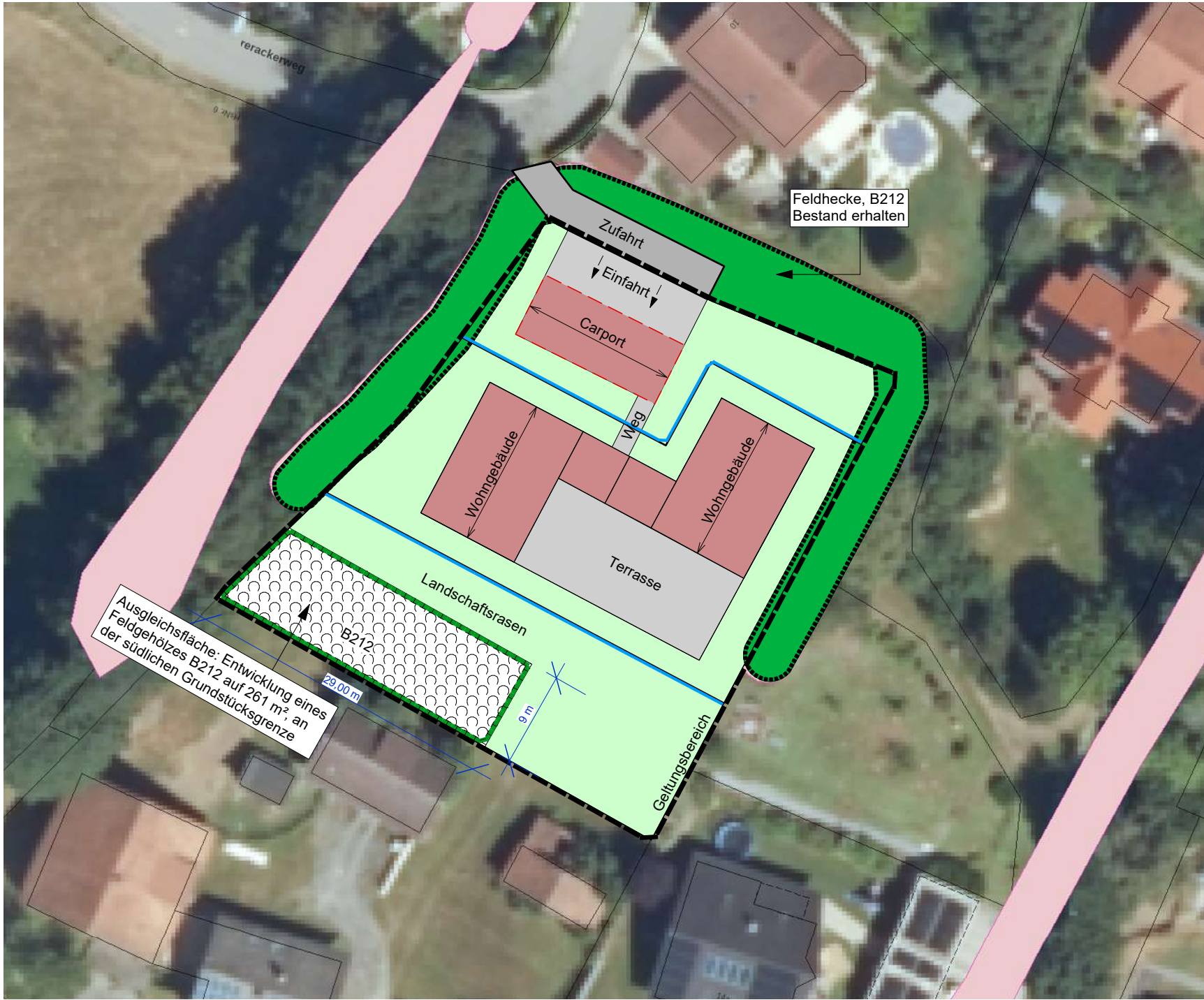
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen, wie extensive Wiese, Kräuterrasen, Gebüsche, Hecken und Laubbäume aus heimischen Arten

Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche

Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz



Name		Datum		Unterschrift	
Projekt:		Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'		NR	EGR25-02
				PLAN-NR	2
Planer:		Eingriffsschwere		MST	1:500
				GEZ	23.06.2026
				GEPR	3. Auslegung
					MK
				GEPR	
Projektadresse:		Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd			



LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen
- Gebäude
- Belag wasserdurchlässig
- Belag wasserundurchlässig
- Extensive Grünfläche
- Feldhecke
- Ausgleichsfläche Feldgehölz mittlere Ausprägung (B212)

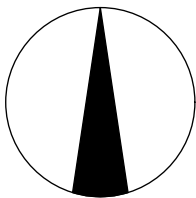
AUSGLEICH:

Die im Bebauungsplan dargestellte Ausgleichsfläche ist als Feldhecke (mittlere Ausprägung B212) bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung herzustellen. Diese Pflanzung dient gleichzeitig als Eingrünungsmaßnahme im Süden.

Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Freyung an das ÖFK des LfU zu melden.

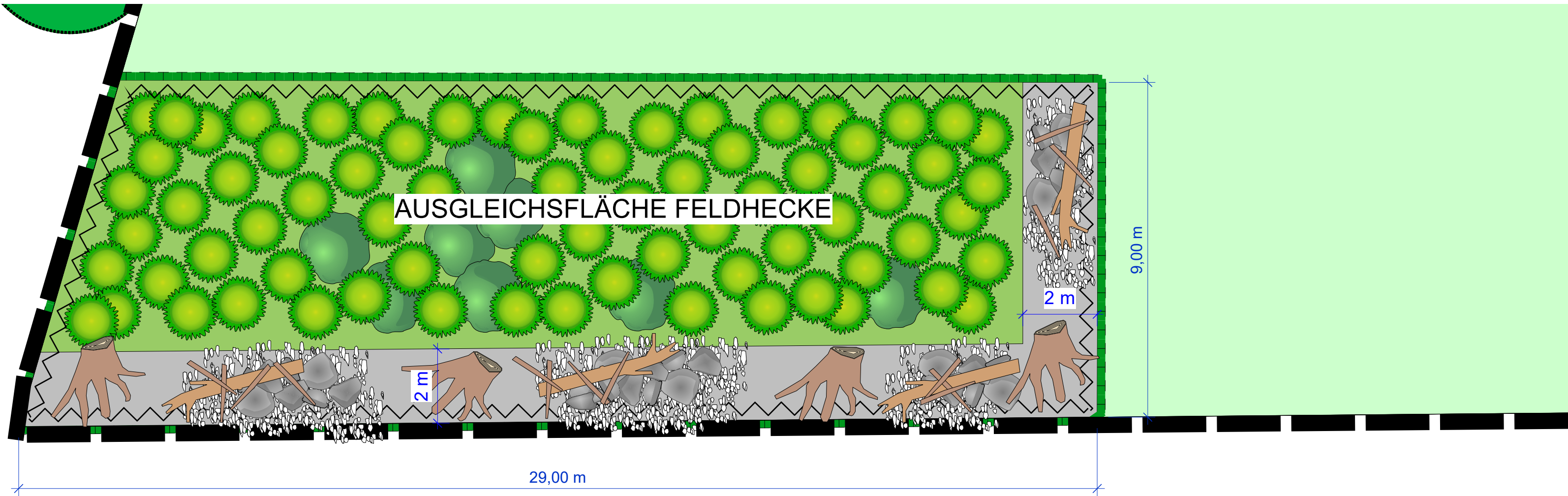
Für die Ausgleichfläche sind die im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.

BILANZIERUNG								
AUSGANGSZUSTAND		PROGNOSEZUSTAND						
Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Abschlag/ Timelag (WP)	Aufwertung	Fläche in m²	Kompenstation Wertpunkte	Bemerkung
Intensivgrünland	3	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung, B212	10	1	6	261	1.566	
Summe Wertpunkte							1.566	erzielt durch 261 m² Ausgleichsfläche



Name		Datum		Unterschrift	
Projekt:	Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'	NR	EGR25-02		
		PLAN-NR	3		
Planer:		Ausgleich & Eingrünung		MST	1:500
MICHAELA KNÖDSEDER-ZÜFLE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN SCHAUBERG 17 94164 SONNEN TEL: +49 (0)8586 975 24 24 MAIL: info@mk-landschaftarchitektur.de		Anlage 10		GEZ	23.06.2026
				GEPR	3. Auslegung
				GEZ	MK
				GEPR	

Projektadresse: Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd



LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Grenze Geltungsbereich
- Extensive Grünfläche
- Feldhecke (kartiertes Biotop)
- Ausgleichsfläche
- Wildverbisschutzzaun
- Bäume 1. und 2. Ordnung, autochthon
- Sträucher, autochthon
- Lesesteine/Sand/Kies
- Baumstümpfe
- Totholz

AUSGLEICHSFLÄCHE:

- Entwicklung eines 261 m² großen Feldgehölzes (B212) an der südlichen Grundstücksgrenze, mit Lebensraum-optimierung für Vögel und Reptilien.

Die im Bebauungsplan dargestellte Ausgleichsfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Bebauung herzustellen.

Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Freyung an das ÖFK des LfU zu melden.

MASSNAHMENBESCHREIBUNG:

Für die Entwicklung einer Feldhecke auf der Ausgleichfläche sind folgende Pflanzqualitäten und Pflegehinweise innerhalb des naturschutzfachlichen Ausgleichs einzuhalten:

- für die Hecke sind mindestens 10% Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen
- es dürfen nur Gehölze der Herkunftsregion Nr. 3 verwendet werden
- der maximale Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m betragen
- die Mindest-Qualität der Gehölze beträgt bei Heistern: 2xv, 100-150, Sträuchern 2xv, 60-100
- um die Pflanzfläche ist ein Wildverbisszaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen, welcher unaufgefordert nach 7 Jahren wieder zu entfernen ist
- ausgefallene Gehölze sind in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen
- die Pflanzung ist laut Pflanzenliste herzustellen
- Pflege: der unmittelbare Umgriff der Pflanzungen (Radius: 50 cm) ist in den ersten vier Jahren ab Pflanzung einmal jährlich, frühestens im Juli, auszumähen
- die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege (v. a. regelmäßiges Gießen in der Anwachsphase und bei längerer Trockenheit) sicherzustellen
- die Hecke ist nach ca. 10-15 Jahren abschnittsweise auf Stock zu setzen

Vermeidungsmaßnahmen/Schutzzeiten:

Aufgrund des pot. Vorhandenseins von Haselmaus, Vögel und Reptilien und des pot. Überwinterns von Reptilien und Haselmaus in den Strukturen des Steinriegels sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen folgende Bauzeiten und Maßnahmen einzuhalten:

- Auf-Stock-Setzen der Hecke unter vorheriger Durchsicht einer ökologischen Baubegleitung welche die Gehölze auf Quartiere (Höhlen, Spalten, Nester) im Zeitraum von 1.10. - 28.2. untersucht
- Entfernung des Steinriegels und Rodung der Wurzelstöcke mit Versetzen der Strukturen auf die Ausgleichsfläche im Beisein der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zum Ende des Winterschlafs von Haselmaus und Reptilien. Frühester Beginn der Maßnahme ist 15.5-30.6. Die Rodungszeit muss vorab in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bestimmt werden.
- bei Rodung der Hecke während Vogelbrutzeit müssen vorab die umgebenden Gehölze von der ÖBB auf Vogelnester untersucht werden, um dem Störungsverbot entgegenzuwirken
- es sind potentiell vorhandene Tiere zu bergen und schonend umzusiedeln
- die restliche (zu erhaltende) Heckenfläche ist während der Baumaßnahmen durch eine Flatterleine vor weiteren Eingriffen zu schützen und zu kennzeichnen.

- Maßnahmen zur Optimierung des Lebensraums 'Feldhecke' für Reptilien:
--> durch Aufbau eines Lesesteinriegels mit Baumstümpfen und Totholzanteilen, an der Süd- und Ostseite werden mosaikartig unterschiedliche Strukturen für Reptilien geschaffen, die im Jahresverlauf trockene (Lesesteine) und gut isolierte Winterquartiere (Baumstümpfe) bieten. Gleichzeitig bietet das Gehölz einen Schutz vor zu hohen Temperaturen. Es werden dazu die Baumstümpfe, sowie das anfallende Totholz/Reisig aus dem gerodeten Heckenabschnitt wieder verwendet und eingebaut.

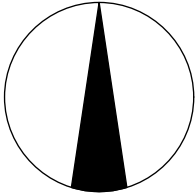
- Maßnahmindetails zu kombinierten Totholz-Steinhaufen:
 - Winterquartiere wie Baumstümpfe, sind in frostsicherer Tiefe in den Boden einzusenken; Verstecke nur oberirdisch anlegen.
 - Größe Steinhaufen: 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; individuelle Gestaltung ist den Geländegegebenheiten anzupassen
 - Baumstümpfe mit Sand- oder Steinwall sind sichelförmig anzuordnen, dabei sind vorhandene Lesesteine zu verwenden, bzw. örtlich heimischer Granitschotter/Sand ist mit Totholz und Baumstümpfen zu kombinieren.
 - Bereiche mit Totholz-/ Steinhaufen sind inklusive Sandkranz herzustellen. Dabei sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
 - Bereiche mit Baumstümpfen sind ohne Gesteinsmaterial herzustellen. Diese sind in den Boden einzubauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch zu überdecken.
 - Im Randbereich ist ein Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm aufzutragen
 - vorhandene Ast- und Reisighaufen sind als Verstecke auszubringen.
 - der Streifen ist mittels Pflegemaßnahmen offen zu halten, höherer Bewuchs, sowie Verbuschung sind zu verhindern.

- Optimierung des Lebensraums 'Feldhecke' für Vögel:
--> Anlage einer Feldhecke durch dichte Bepflanzung mit gebietsheimischen Gehölzen, v. a. durch Anreicherung der Artenauswahl mit Vogelnährgehölzen wie Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Hunds-Rose, Eberesche, schwarzer und roter Holunder

- Durch die neu anzulegende Feldhecke wird der Biotopverbund zu den bereits vorhandenen Heckenabschnitten, die im Norden, Osten und Westen erhalten bleiben, hergestellt und gestärkt.

- Ziel ist die Entwicklung eines Feldgehölzes auf der Ausgleichsfläche, die durch oben genannte Maßnahmen ökologisch hochwertiger entwickelt wird, als das zerstörte Feldgehölz.

PFLANZENLISTE FELDHECKE - AUSGLEICHSFLÄCHE					
Grafik	Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Anzahl (Stück)
	ACA03	Acer campestre - Vkg 3	Feld-Ahorn	vHei oB Umfang ab 5 Hoe 125-150, autochthon, Vkg 03	4
	CAV	Corylus avellana - Vkg 03	Gewöhnliche Hasel	vStr oB 4 Tr Hoe 60-100, autochthon VKG 03	8
	CMO03	Crataegus monogyna - Vkg 3	Eingrifflicher Weißdorn	vStr oB 3 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8
	CSAN03	Cornus sanguinea - Vkg 3	Roter Hartriegel	vStr oB 4 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8
	LV03	Ligustrum vulgare - Vkg 3	Gemeiner Liguster	vStr oB 6 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8
	PAV03	Prunus avium - Vkg 3	Vogel-Kirsche	vHei oB Umfang ab 6 Hoe 150-200, autochthon, Vkg 03	4
	RCANI03	Rosa canina - Vkg 3	Hunds-Rose	vStr oB 3 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8
	SAU03	Sorbus aucuparia - Vkg 3	Eberesche	vHei oB Umfang ab 6 Hoe 150-200, autochthon Vkg 03	8
	SNI03	Sambucus nigra - Vkg 3	Schwarzer Holunder	vStr oB 3 Tr Hoe 60-100, autochthon VKG 03	8
	SRA03	Sambucus racemosa - Vkg 3	Roter Holunder	vStr oB 2 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8
	VOP03	Viburnum opulus - Vkg 3	Gemeiner Schneeball	vStr oB 4 Tr Hoe 60-100, autochthon Vkg 03	8



Name		Datum		Unterschrift	
Projekt:		Neubau Wohngebäude, Eingriffsregelung nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'		NR	EGR25-02
				PLAN-NR	4
Planer:		Maßnahmen		MST	1:500
		Anlage 11		GEZ	23.06.2026
				GEPR	3. Auslegung
				GEZ	MK
				GEPR	
Projektadresse:		Flurnr. 21 - nördliche Teilfläche, Gemeinde Freyung, Gemarkung Ahornöd			