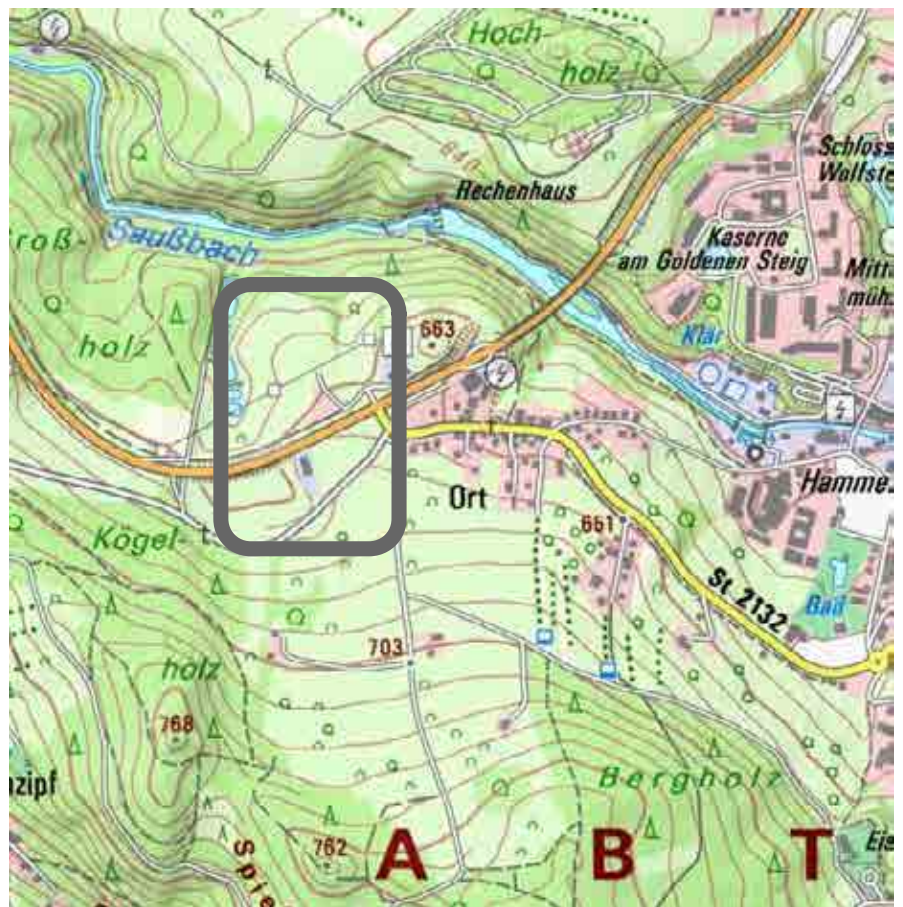


Bebauungsplan „GE Ort“
Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5419_GE_Ort\berichte\
5419_UB_GE_Ort_bericht1.odt

fritz halser, katharina halser
– 12.03.2025

PLANUNG: Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.1 Naturräumliche Situation.....	10
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	10
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	11
2.2.2 Schutzgut Boden.....	11
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	12
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	14
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	15
2.2.7 Mensch.....	15
2.2.8 Wechselwirkungen.....	17
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	18
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	20
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	22
4.2 CEF-Maßnahmen.....	22
4.3 Eingriffskompensation.....	23
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	23
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000
- Plan Externe Ausgleichsfläche Artenschutz Gemarkung Kreuzberg, Maßstab 1 : 1.000

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes mit insgesamt zwei Teilbereichen, von denen jeweils einer nördlich und einer südlich der B12 westlich von Ort liegt.

Eckdaten des Bebauungsplanes:

- Geltungsbereich ca. 4,4 ha (Vorhabensbereich)
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl: 0,8
- maximale Gebäudehöhen: 12m.

Die Erschließung erfolgt über bereits in der Planfeststellung zum Ausbau der Kreuzung der B12 mit der St2132 bei Freyung-Ort genehmigte Anschlüsse an die B12.

Grünordnerische Ziele:

- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- Einbindung der durch die Geländeänderungen entstehenden Böschungen durch Bepflanzung
- Durchgrünung des Gewerbegebietes im Bereich der Freiflächen
- Wiederentwicklung von potenziellen Lebensräumen für geschützte Arten (Vögel, Haselmaus).

1.2 Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Gewerbegebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung und der Geländeänderungen
- Eingriffe in Grünland
- Eingriffe in Heckenstrukturen und Ranken
- Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume geschützter Tierarten
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Anregungen können im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingebracht werden.

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

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden in 2016 und 2017 durchgeführt und im Februar 2025 nochmals aktualisiert. Faunistische Erhebungen wurden ebenfalls in 2016 durchgeführt. Trotz des Alters der Daten wird davon ausgegangen, dass sich an der Artausstattung im Vorhabensbereich keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben. Flächennutzung

und -pflege sowie Strukturausstattung sind gegenüber 2016 weitgehend unverändert. Auch die Störwirkungen, die auf den Vorhabensbereich wirken (insb. Verkehrslärm von der Bundesstraße), haben sich nicht wesentlich verändert.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

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

Die Gemeinde Freyung ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum / Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Freyung stellt ein Mittelzentrum dar. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freyung stellt im Vorhabensgebiet nördlich der B12 folgende Nutzungen dar:

- Fläche für die Landwirtschaft (hellgelb)
- geschützte Magerwiese (gelb mit schwarzen Punkten)
- Deponie (gelbe Fläche mit D in weißem Quadrat innerhalb eines schwarzen Kreis)
- Umspannwerk (gelbe Fläche mit U in weiß schwarzem Kreis)
- Wald (petrol)

Südlich der B12 liegt eine Einzelne Gewerbefläche (grau) innerhalb einer Grünfläche (grün) und landwirtschaftliche genutzter Fläche (hellgelb).

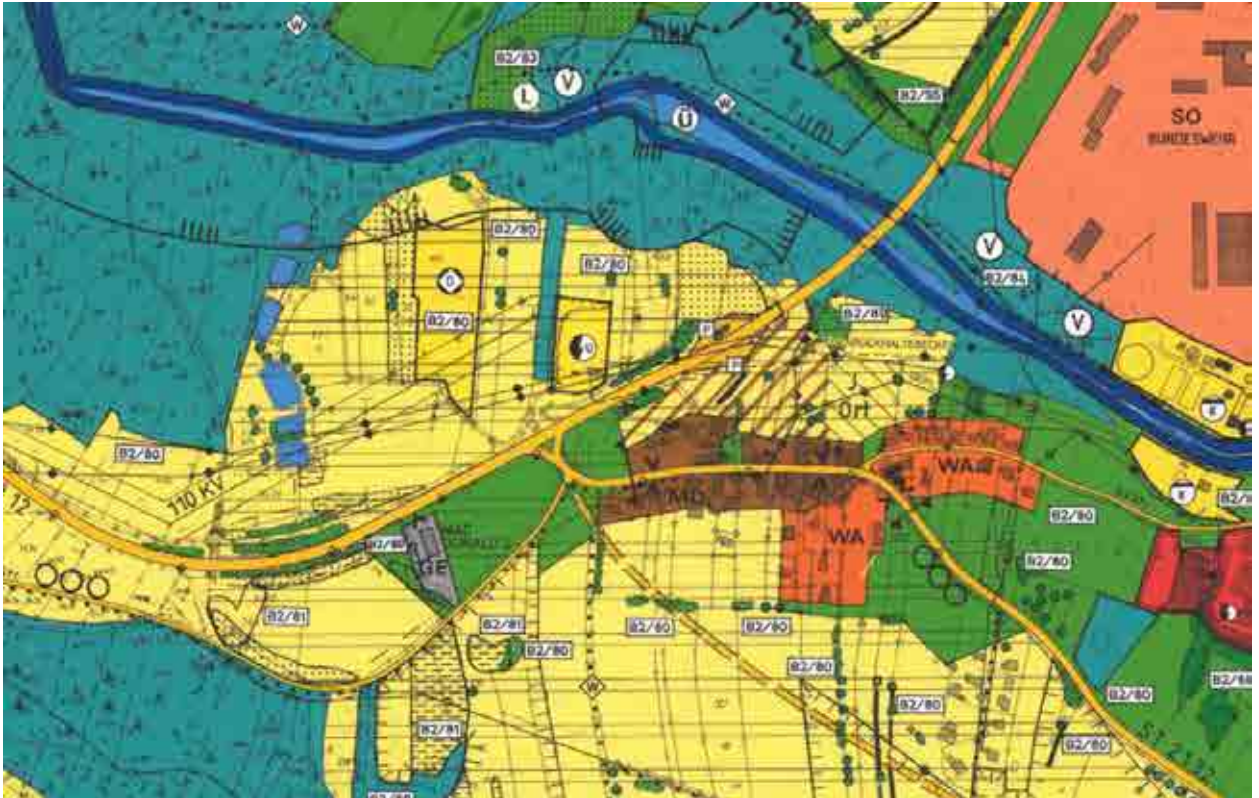


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

Der Landschaftsplan der Stadt Freyung stellt im Vorhabensgebiet nördlich der B12 folgende Vorschläge dar:

- geschützte Magerwiese westlich der Deponie: Beibehaltung der extensiven Nutzung mit ein- bis zweimaligem Schnitt/Jahr bei höchstens geringer Düngung (hellorange Fläche mit schwarzen Punkten)
- Gehölzstreifen westlich des Umspannwerks: Vorrangige Entfernung von Nadelwald-Aufforstungen in Hecken- und Rankenlandschaften und kleinstruktureichen Gebieten
- Die Ranken (orange Linie) innerhalb der Magerwiese und westlich und östlich des Umspannwerks sind als zu erhaltende landschaftsprägende Kleinstrukturen erfasst.
- Die Baum- bzw. Strauchhecken (grüne dicke Linie) im Bereich des Umspannwerks und entlang der B12 sind als zu erhaltende landschaftsprägende und belebende Grünstrukturen erfasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung

Artenschutzkartierung (Radius von ca. 300m)

Im Geltungsbereich liegen keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Im näheren Umfeld sind folgende Nachweise bekannt:

ID	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	Fundort	aktuellstes Datum
7147 0265	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>		-V	Keine Lagebeschreibung angegeben	1983
7147 0810	Warzenbeisser	<i>Decticus verrucivorus</i>		33	B533 N Freyung	1996
7147 0855	Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>		--	Sausswasser südöstli. Mauth	1993
7147 1215	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>			Freyung Ort	2016
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		--		2016

Farblich hinterlegt und **fett** gedruckt sind dabei artenschutzrechtlich relevante Arten (= Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie).

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

Im Vorhabensbereich liegen folgende Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

- Ilz-Osterbach-Steilstufe
- Reschbach- und Saußbachtal

Bestand und Bewertung (Kartenteil):

- Naturschutzfachlich bedeutsame Wälder und sonstige Gehölze
- Einzelne regional und lokal bedeutsame Feuchtgebiete
- Einzelne regional bedeutsame Trockenstandorte

Saußbach (liegt außerhalb des Wirkraums des Vorhabens im Norden):

- Überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse der Feuchtgebiete
- Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachse der Gewässer

Zielvorgaben (Kartenteil):

Wälder und Gehölze (siehe Abbildung 3)

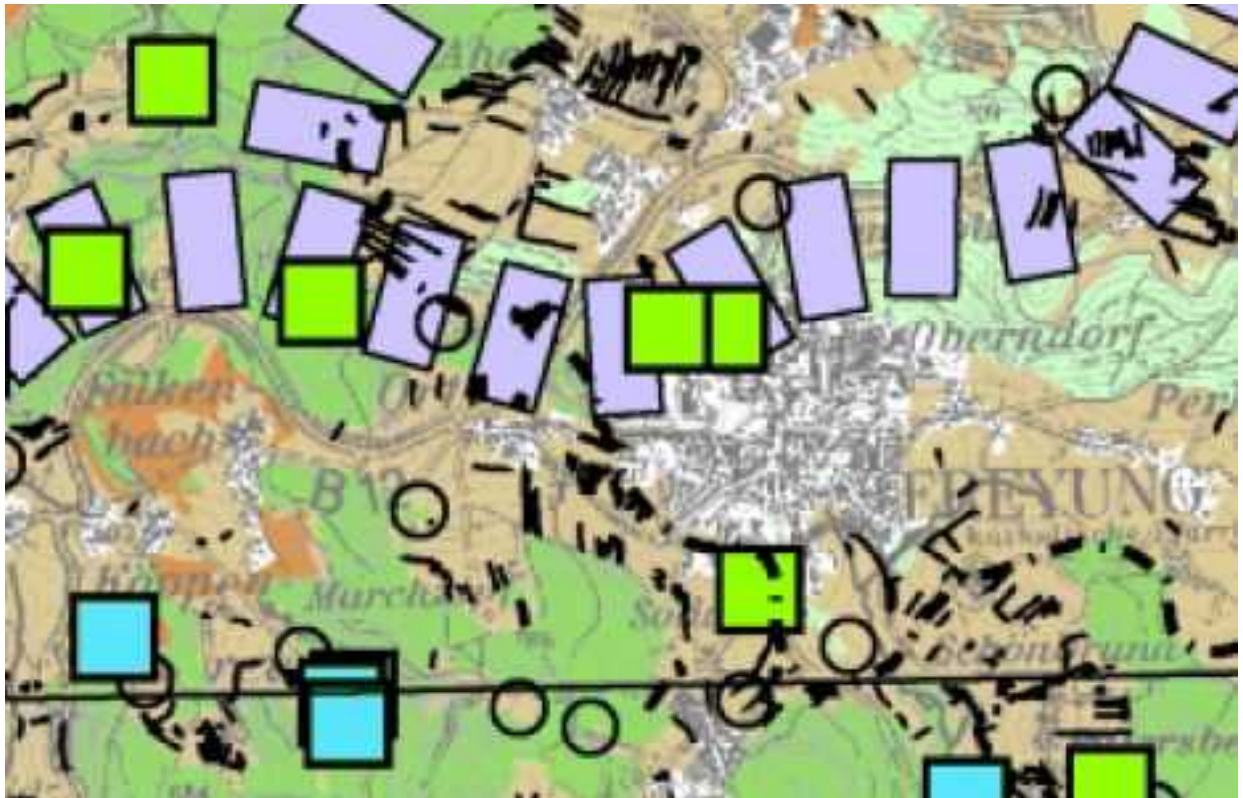
- Sicherung des hohen Laubholzanteils bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreiburgenland
- Erhalt kleinflächiger naturnaher Waldbereiche mittlerer Standorte
- Erhalt und Optimierung von Heckenkomplexen und Gebieten mit sehr hoher Dichte an Gehölzstrukturen (Erhalt der Strukturen, Heckenpflege, Verzicht auf Aufforstungen; Leitbild extensive, offene Kulturlandschaft)
- Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen
- Erhalt und Optimierung von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen. Innerhalb größerer Grünlandkomplexe als wesentliche Strukturelemente
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsch und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft
- Optimierung der großen Bach- und Flußtäler als Lebensraum und als naturraumübergreifende Wanderachsen: Sicherung und Förderung naturnaher Hangleiten- und Auwälder, Umwandlung nicht standorttypischer Fichtenreinbestände in naturnähere Bestockungen, ggf. Entfernung ungenehmigter, als Barrieren wirksamer Aufforstungen, Verzicht auf Aufforstungen in grünlandgenutzten Auen und Hangbereichen

Feuchtgebiete und Trockenstandorte:

- Erhalt und Optimierung regionaler und lokaler Lebensräume

Saußbach:

- Sicherung hochwertiger Feuchtbereiche und Optimierung der Hauptausbreitungssachsen für feuchtgebietstypische Artengemeinschaften in den größeren naturraumübergreifenden Tälern
- Erhalt des Bachsystems Wolfsteiner Ohe – Saußwasser – Reschwasser als eines der längsten Fließgewässersysteme Bayerns mit sehr guter Wasserqualität und mit typischem Artenspektrum (zentrales Fischottergewässer, weitere hochgradig gefährdete Tierarten, über weite Strecken naturnahe Struktur)
- Verringerung der Barrierewirkung an bestehenden Querverbauungen



	<p>Optimierung der großen Bach- und Flußtäler als Lebensraum und als naturraumübergreifende Wanderachsen: Sicherung und Förderung naturnaher Hangleiten- und Auwälder, Umwandlung nicht standorttypischer Fichtenreinbestände in naturnähere Bestockungen, ggf. Entfernung ungenehmigter, als Barrieren wirksamer Aufforstungen, Verzicht auf Aufforstungen in grünlandgenutzten Auen und Hangbereichen</p>		<p>Sicherung des hohen Laubholzanteil bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreibruchland</p>
	<p>Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen</p>		<p>Erhalt und Optimierung von Heckenkomplexen und Gebieten mit sehr hoher Dichte an Gehölzstrukturen (Erhalt der Strukturen, Heckenpflege, Verzicht auf Aufforstungen; Leitbild extensive, offene Kulturlandschaft)</p>
	<p>Erhalt von Au-, Bruch- und sonstigen Feuchtwäldern, Erweiterung der naturnahen Bestände bei geeignetem Umfeld</p>		<p>Erhalt kleinflächiger naturnaher Waldbereiche mittlerer Standorte</p>
	<p>Erhalt und Optimierung von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen. Innerhalb größerer Grünlandkomplexe als wesentliche Strukturelemente</p>		<p>Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft</p>

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Freyung-Grafenau (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1999)

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte stellt den nördlich der B12 gelegenen Wald, im Bereich des Saußbach als Wald mit besonderer Bedeutung für Lebensraum, das Landschaftsbild und Genressourcen sowie als historisch wertvollen Waldbestand dar. Der Bereich ist außerdem als Erholungswald und als Bodenschutzwald ausgewiesen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an. In ca. 150m Entfernung schließt im Norden das FFH-Gebiet 7246-371 Ilz-Talsystem an.

Die noch nicht offiziell in die Datenbank des LfU übernommene Überarbeitung der amtlichen Biotopkartierung beinhaltet für den Geltungsbereich folgende Biotope:

- 7147-1696-001 und 002: Steinriegel und Gebüsch nordwestlich Hammer

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald sowie Untereinheit Ilz-Osterbach-Steilstufe. Bezeichnend für die sich von Südosten nach Nordwesten erstreckende Ilz-Osterbach-Steilstufe ist der sprunghafte Geländeanstieg nach Norden hin, mit höchsten Erhebungen um 800 m, der auf einzelne, regional begrenzte Hebungsvorgänge zurückzuführen ist. Darüberhinaus ist sie geprägt durch die sich tief in die Landschaft einschneidenden Kerbtäler der in ihrem Verlauf noch größtenteils naturnahen Bachsysteme.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet dunkler Diatexit mit granitischer bis granodioritischer Zusammensetzung (Moldanubikum s. str.) (dGK25, BayernAtlas 2025).

Der Planungsbereich liegt an einem Nordhang (GE1) zwischen ca. 635 m und 650 m ü. NN bzw. auf einer weitgehend ebenen Wiese auf 656 m ü. NN (GE2).

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2025) gibt für den Bearbeitungsbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald) als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

Klima

Freyung's Klima wird als gemäßigt klassifiziert. Freyung hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Freyung liegt bei 8,3 °C Innerhalb eines Jahres gibt es 996 mm Niederschlag.

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Die Erschließung erfolgt über bereits in der Planfeststellung zum Ausbau der Kreuzung der B12 mit der St2132 bei Freyung-Ort genehmigte Anschlüsse an die B12.

Das Gelände ist nordexponiert und wird durch mehrere westexponierte, überwiegend gehölzbestockte Böschungen geprägt. Der Vorhabensbereich wird geprägt durch Masten und Leitungen der Bayernwerke sowie durch ein früheres Deponiegelände (Grüngutannahme).

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich wird im Bestand im Überwiegenden als Grünland genutzt. Es findet sich sowohl Intensivgrünland als auch mäßig extensives, artenarmes Grünland. Durchsetzt wird die flächenhafte Nutzung regelmäßig durch Ranken bzw. Lesesteinriegel, welche zum Teil mit Gehölzen bewachsen sind. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich eine ehemalige Deponiefläche.

Im Geltungsbereich wurden bei Erhebungen folgende Arten nachgewiesen:

- Haselmaus
- Neuntöter
- Fledermäuse (nur Jagdhabitat).

Für Haselmaus und Neuntöter werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Für alle drei genannten Arten(gruppen) werden zusätzlich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wurde aufgrund der Erhebungen und der vorhandenen Strukturausstattung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

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

Als Ausgleich für den Gehölzverlust (Lebensraum Haselmaus und potenzieller Lebensraum von Vögeln) wird im Geltungsbereich eine Maßnahme für die Haselmaus entwickelt: Es wird zur sofortigen Wirksamkeit der Maßnahme eine Benjeshecke angelegt (CEF-Maßnahme). Diese wird durch eine Heckenpflanzung ergänzt, die ihre Wirksamkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllt (Vermeidungsmaßnahme).

Diese Maßnahme kann nicht gleichzeitig als Ausgleich für den Neuntöter gesehen werden: Aufgrund der hohen, steilen Böschungen wird sich die genannte Maßnahme räumlich in einer kesselartigen Situation befinden, die vom Neuntöter wahrscheinlich nicht angenommen wird. Es wird daher auf einem externen Flurstück eine Heckenpflanzung in Kombination mit Saumentwicklung vorgesehen. Um auch hier eine sofortige Wirksamkeit (CEF) zu garantieren, werden Gestrüpphaufen in die Pflanzung integriert.

Es werden außerdem zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vorgaben Gehölzfällung
- Ersatzquartiere für Fledermäuse
- Verzicht auf Nachtbauarbeiten
- Vorgaben Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzbeständen soweit möglich.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering bis sehr gering und in Teilbereichen nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2025).

Es handelt sich aktuell überwiegend um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung. Im Bereich der alten Deponiefläche ist mit einem veränderten, anthropogen überprägten Bodenaufbau zu rechnen.

Als ehemalige Deponie wurde die Fläche bis Januar 2025 als Altablagerung (Nr. 27200760) im Altlastenkataster des Landratsamts geführt. Mit Bescheid vom 07.01.2025 wurde die Altlastenverdachtsfläche nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Die im Bescheid aufgeführten Auflagen sind weiterhin einzuhalten. Sie sind im Bebauungsplan als Hinweis gelistet.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es werden ca. 110.000m³ Erdreich im Zuge der Geländeänderungen eingebaut. Das Material wird geologisch überprüft. Die Maßnahme wird durch eine geologische Baubegleitung begleitet.

Aufgrund der steilen Böschungen am Rande des Auffüllbereichs (max. 1:1,5) müssen bei Bedarf Maßnahmen gegen ein Abrutschen von Oberboden vorgenommen werden (ingenieurbiologische Sicherungen etc.).

Es ergeben sich Auswirkungen von großer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich am Rande des wassersensiblen Bereichs. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Saußbachs sind nicht betroffen vgl. nachfolgende Abbildungen.



Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2025)

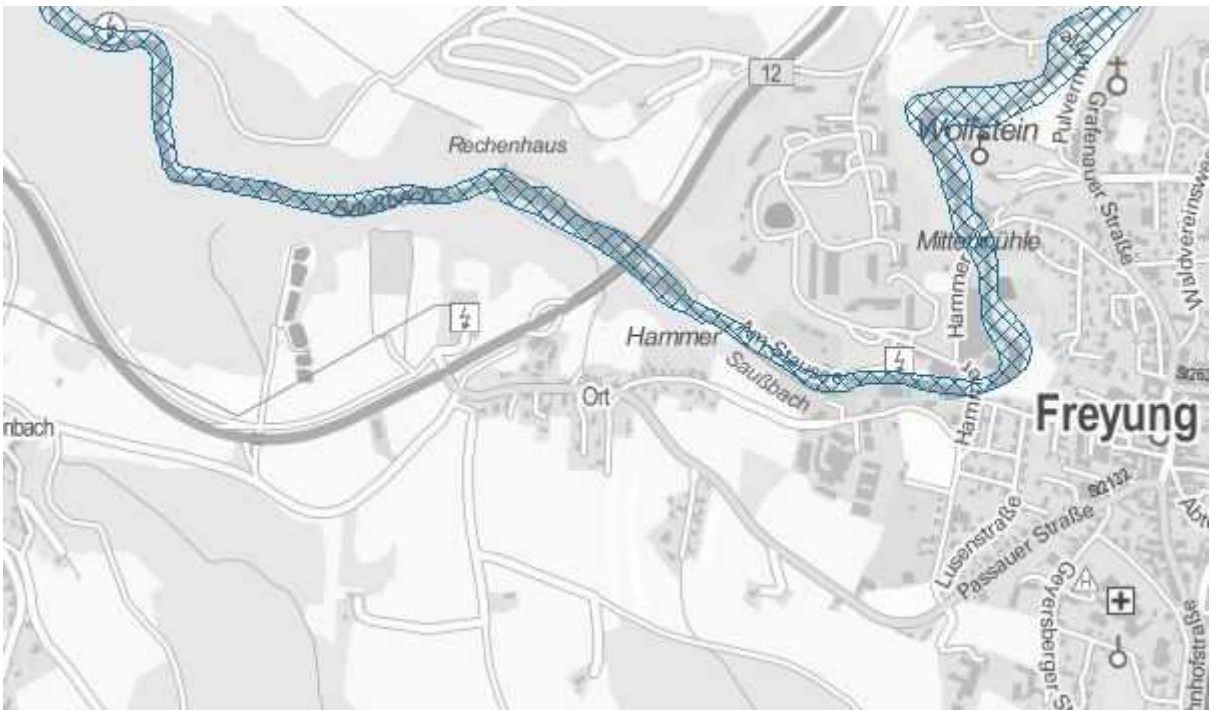


Abbildung 5: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2025)

Auswirkungen:

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

Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nicht realisierbar. Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden auf den Baugrundstücken Rückhalteeinrichtung mit einem vorgegebenen Drosselabfluss von 5l/s errichtet (Zisternen, Graben usw.). Das Oberflächenwasser kann über einen bestehenden Kanal abgeleitet werden.

Es wird nicht mit stofflichen Einträgen in den Saußbach im Zuge der Geländeauffüllungen gerechnet. Aufgrund der Entfernung der entstehenden Böschungen zum Gewässer (ca. 170m) und der rauen Oberflächenbeschaffenheit der dazwischenliegenden Flächen (Wiesengang, Wald) wird davon ausgegangen, dass potenziell abrutschendes Material während der Böschungsschüttung nicht unmittelbar bis in das Gewässer gelangt.

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden aufgrund der GRZ von max. 0,8 Versiegelungsfläche unter Berücksichtigung der Rückhalteeinrichtungen als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Flächen mit dauernder Vegetationsbedeckung sind geeignet zur Kaltluftentstehung. Die Kaltluft fließt gemäß dem Geländere Relief nach Norden ab in Richtung Saußbachtal. Das Saußbachtal selbst fungiert als Kaltluftbahn. Es liegen keine Belastungsräume in Richtung der Abflussbahn vor. Der Abflussbahn kommt damit keine übergeordnete Bedeutung zu. Die Fläche südlich der B12 besitzt ebenfalls keine übergeordnete Funktion für das Kleinklima.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft

Auswirkungen:

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich an einem nordexponierten Hang nördlich der B12 sowie auf einer weitgehend ebenen Fläche südlich der B12. Östlich des Vorhabens befindet sich ein Umspannwerk. Als Vorbelastung wirken die im Geltungsbereich befindlichen Strommasten mit Freileitungen sowie die B12. Nahe der Teilfläche 2 südlich der B12 befindet sich ein Schnellrestaurant mit entsprechenden Parkplatzanlagen. Eine Einsehbarkeit aus dem Nahbereich besteht insbesondere von der Bundesstraße aus. Blickbeziehungen zu den umliegenden Kuppen und Hügeln bestehen ebenfalls. Der Vorhabensbereich südlich der B12 ist außerdem von dem höhergelegenen Ortsteil Ahornöd aus sichtbar.

Durch die nahegelegene Bundesstraße B12 und Staatsstraße St 2132 sowie die McDonalds-Filiale (Gewerbegebiet) bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen. Mit dem geplanten Ausbau des Knotens Ort ergibt sich eine weitere technische Überprägung.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum Ilz-Osterbacher Steilstufe als Gebiet mit hohem Erholungswert und sehr hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

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

Auswirkungen:

Einbindende Gehölzpflanzungen sind im GE 2 in alle Richtungen mittels Heckenstrukturen und Baumreihen vorgesehen. Im GE 1 sind Heckenstrukturen in Richtung der B12 vorgesehen. Im Bereich der entstehenden Böschungen sind Gehölzpflanzungen aufgrund der Steilheit nur bedingt möglich. Eine Bepflanzung ist voraussichtlich nur in flacheren Abschnitten möglich. Eine Begrünung ist grundsätzlich vorgesehen.

Zusätzlich ist eine Durchgrünung des Baugebietes durch Straßenbäume sowie durch Einzelbäume auf den Parzellen vorgegeben. Außerdem ist bei der Errichtung von Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen.

Es finden Geländeänderungen in erheblichem Maße statt. Durch die Auffüllungen entstehen Geländeänderungen von bis zu ca. 23m im Gegensatz zum Ursprungsgelände. Es werden hohe und steile Böschungen mit einem Gefälle von max. 1:1,5 entwickelt. Die Böschungen werden als künstliche Veränderungen im Gelände stark sichtbar sein. Auch die Gebäude auf der aufgefüllten Fläche fügen sich damit nicht organisch in das gewachsene Gelände ein. Die aufgeführten Eingrünungsmaßnahmen können diese Wirkung nur mäßig verringern.

Es ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Im Geltungsbereich gibt es zwei Strommasten mit Freileitung.

Auswirkungen:

Die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH zu Abständen zu Masten und Leitungen werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich sowie sein weiteres Umfeld sind bedingt für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen. Die besonders hoch frequentierten Wege entlang dem Saußbach liegen topografisch unterhalb des Vorhabensbereichs und sind damit nicht einsehbar. Auf der St 2132 verläuft der Donau-Nationalpark-Böhmerwald-Radweg sowie in Richtung Falkenbach. Dieser Radweg ist gleichzeitig auch Teil des Wanderwegs Goldener Steig.

Durch die bestehenden Straßen (B12 und St 2132) bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm. Für das geplante Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (C. Hentschel Consult, März 2025). In dieser wurden sowohl die Vorbelastungen durch den Verkehr als auch die Grenzwerte innerhalb des geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt. Die folgenden Absätze sind dem schalltechnischen Gutachten entnommen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 05.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B12 und der St 2132 erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für die beiden Parzellen des Gewerbegebiets werden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets erzeugten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei freier Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt werden dürfen. Der entsprechende Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der außerhalb der Geltungsbereiche ansässigen gewerblichen Nutzungen (Umspannwerk, Mc Donald's) und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ermittelt. Dem Gewerbegebiet wurden Planwerte von 54/39 dB (A) tags/nachts zugeteilt, die an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft werden.

- Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die Berechnungen wurden gemäß den Vorgaben der „Richtlinie für den Lärmschutz Straßen – RLS 19“ durchgeführt. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen des Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak zum Umbau des Kreuzungspunktes B 12 / St 2132, die für das Prognosejahr 2035 gelten, verwendet. Demnach wird der Orientierungswert im GE 1 durchgehend innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche eingehalten. Im GE 2 hingegen ist insbesondere der Bereich entlang der nördlichen Baugrenze von Überschreitungen betroffen. Mit Immissionsbelastungen von bis zu 69/61 dB (A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert tagsüber zwar eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von etwa 5-7m um 1-2 dB (A) überschritten.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auch wenn Betriebswohnungen zugelassen werden, steht die gewerbliche Nutzung der Flächen trotzdem im Vordergrund. Im Umgang mit den festgestellten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen im GE 2 wurde neben einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung im Bebauungsplan empfohlen (keine Belüftung von in Schlafräumen notwendigen Fenster in den der B 12 zugewandten Nordfassaden). Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde weiterhin vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- Maßgebliche Außenlärmpegel

Die erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Demnach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im GE 1 von bis zu 70/71 dB (A) tags/nachts und im GE 2 von bis zu 73/75 dB (A) tags/nachts. Es wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für Tag- und Nachtzeit festzusetzen.

Auswirkungen:

Der Geltungsbereich besitzt keine erhebliche Funktion für die landschaftsgebundene Erholung, Wegeverbindungen werden nur randlich berührt. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bauentwicklung ist daher nicht gegeben.

Gemäß Schallschutzgutachten können durch die vorgesehenen Maßnahmen und Vorgaben die relevanten Grenzwerte eingehalten werden. Es können demnach auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

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

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Details können der separaten artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden. Für die Erstellung der Unterlagen wurden die Ergebnisse von Erhebungen aus dem Jahr 2016 herangezogen. Zusätzlich wurden vorliegende Datengrundlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Diese enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Fledermäuse

Nördlich und nordwestlich des Vorhabens befinden sich ideale Lebensräume für zahlreiche Fledermausarten. Es wurden dort zahlreiche Arten festgestellt. Die Waldrandbereiche nahe dem Vorhabensbereich sind daher als sensible Strukturen anzusehen (Leitstruktur).

Im Vorhabensbereich befindet sich ein potenzieller Quartiersbaum.

Der Vorhabensbereich selbst stellt ein Jagdhabitat mit mittlerer Aktivität dar.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Ein Vorkommen der Haselmaus ist im Vorhabensbereich nachgewiesen. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

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

Kriechtiere

Sowohl nördlich als auch südlich der B12 im Bereich des geplanten Gewerbegebiets wurden keine Zauneidechsen vorgefunden.

Lurche

Im Landkreis ist ein Vorkommen von Gelbbauchunke und Springfrosch potenziell möglich. Im Vorhabensbereich liegen keine Laichgewässer. Die Gelbbauchunke besiedelt heutzutage überwiegend vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume (Abbaustellen, Steinbrüche, militärische Übungsplätze) mit geeigneten Laichgewässern (z.B. Pfützen, wassergefüllte Fahrspuren) (LfU, Arteninformation). Der Springfrosch ist eine wärmeliebende Art, der vorwiegend entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen vorkommt (LfU, Arteninformation). Aufgrund fehlender Habitatbedingungen innerhalb des Vorhabensbereichs, ist ein Vorkommen von Amphibien nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Fische und Weichtiere

Im Landkreis sind keine Fische und Weichtiere gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt. Ein Vorkommen ist demzufolge nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fischen und Weichtieren kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Landkreis ist ein Vorkommen des Schwarzen Grubenlaufkäfers bekannt. Diese Käferart besiedelt grund- und quellwassergeprägte Feuchtwälder (LfU, Arteninformation). Aufgrund fehlender Habitatbedingungen im Vorhabensbereich kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Es wurden bei den durchgeführten Erhebungen keine Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Im Zuge der durchgeführten Erhebungen wurden zahlreiche Vogelarten nachgewiesen. Artenschutzrechtlich relevant ist dabei nur der Nachweis des Neuntöters im Bereich der ehemaligen Grüngutannahmestelle. Durch das geplante Gewerbegebiet geht der Brutplatz des Neuntöters verloren. Es sind CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums.

Biototyp gemäß BayKompV	Kürzel gemäß BayKompV	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf (WP)
mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	0,8	59	475
	B112	10	0,8	30	240
	B112	10	0,8	251	2.008
Gebüsche/Hecke, gebietsfremd	B12	5	0,8	14	57
Stark verbuschte Grünlandbrache	B13	6	0,8	82	395
	B13	6	0,8	1.844	8.851
Feldgehölz, mittlere Ausprägung	B212	10	0,8	949	7.595
Feldgehölz, gebietsfremd, junge Ausprägung	B221	5	0,8	338	1.352
Intensivgrünland	G11	3	0,8	7	17
	G11	3	0,8	8	18
	G11	3	0,8	33	80
	G11	3	0,8	43	103
	G11	3	0,8	61	147
	G11	3	0,8	72	173
	G11	3	0,8	1.532	3.677
	G11	3	0,8	2.746	6.590
	G11	3	0,8	4.193	10.064
	G11	3	0,8	5.591	13.418
	G11	3	0,8	5.553	13.327
stark verbuschte Grünlandbrache	G12	5	0,8	439	1.756
	G12	5	0,8	355	1.420
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	0,8	15	70
	G211	6	0,8	213	1.021
	G211	6	0,8	162	778
	G211	6	0,8	774	3.713
	G211	6	0,8	1.050	5.038
	G211	0	0,8	1.468	0
	G211	6	0,8	2.195	10.537
artenarmer Saum	K11	4	0,8	23	75
	K11	4	0,8	57	183
	K11	4	0,8	240	767
mäßig artenreiche Gras-/Krautflur	K122	6	0,8	10	47
	K122	6	0,8	21	101
	K122	6	0,8	43	208
	K122	6	0,8	91	437
	K122	6	0,8	209	1.004
strukturarme Nadelholzforste, junge Ausprägung	N711	3	0,8	186	445
Lesesteinriegel	O21	10	0,8	307	2.456

Straße, asphaltiert	V11	0	0,8	528	0
	V11	0	0,8	530	0
	V11	0	0,8	1.026	0
Grünweg, bewachsen	V332	3	0,8	5	12
	V332	3	0,8	15	36
	V332	3	0,8	73	174
	V332	3	0,8	286	686
	V332	3	0,8	291	697
Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	V51	3	0,8	5	12
	V51	3	0,8	7	16
	V51	3	0,8	7	17
	V51	3	0,8	13	31
	V51	3	0,8	14	34
	V51	3	0,8	44	105
	V51	3	0,8	72	172
Kompensationsbedarf gesamt					135.856

Hinweis: Es wird auf die gemäß Leitfaden mögliche Vereinfachung (alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten) aufgrund der detailliert vorliegenden Bestandsaufnahme verzichtet.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der Bauparzellen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche und randlichen Heckenstrukturen an den Parzellengrenzen
- extensive Gestaltung von Restflächen im Gewerbegebiet (z.B. Umfeld der Strommasten und Restflächen, die durch die Abwicklung von Höhenunterschieden entstehen)
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern (sofern nicht mit PV belegt)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen, Gehwegen und Wirtschaftswegen.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 10% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 13.586 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **122.270 Wertpunkten**.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Kompensation von kurzfristigem Verlust eines Quartierbaums durch Anbringen von Nistkästen in angrenzenden Gehölzen
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Wurzelstockrodungen sind außerhalb der Winterschlafzeit der Haselmaus durchzuführen
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Erhalt von Gehölzen soweit möglich
- Wiederentwicklung von Gehölzen
- Verzicht auf Nachtbauarbeiten.

Schutzgut Boden und Wasser

- wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen, Geh- und Wirtschaftswegen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Eingrünungsmaßnahmen durch Heckenpflanzungen und Baumreihen
- Wiederbegrünung von Böschungsflächen
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen

4.2 CEF-Maßnahmen

- Anlage von Ersatzstrukturen für Haselmaus und Neuntöter

4.3 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **122.270 WP**.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadt eigenen Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg. Eine Bestandsaufnahme auf der Fläche war aus jahreszeitlichen Gründen bisher nicht möglich. Eine Beplanung der Fläche erfolgt daher zum nächsten Verfahrensschritt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde durch die Stadt Freyung nicht durchgeführt. Der Standort des Gewerbegebietes wurde bereits bei der mittlerweile planfestgestellten Planung zum Ausbau der angrenzenden B12 mitgedacht. Durch den Straßenausbau entsteht eine geeignete Anschlussstelle an die B12 bzw. die St 2132. Aufgrund des bewegten Geländes im Stadtgebiet bieten sich keine Flächen für großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen an. Da durch die planfestgestellte Straßenbaumaßnahme an der B12 sowie durch weitere städtische Maßnahmen in den nächsten Jahren große Erdmassen anfallen, bietet sich die nun vorgesehene großflächige Geländemodellierung in diesem Bereich an.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden in 2016 und 2017 durchgeführt und im Februar 2025 nochmals aktualisiert.

Faunistische Erhebungen wurden ebenfalls in 2016 durchgeführt. Trotz des Alters der Daten wird davon ausgegangen, dass sich an der Artausstattung im Vorhabensbereich keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben. Flächennutzung und -pflege sowie Strukturausstattung sind gegenüber 2025 weitgehend unverändert. Auch die Störwirkungen, die auf den Vorhabensbereich wirken (insb. Verkehrslärm von der Bundesstraße), haben sich nicht wesentlich verändert. Die Ergebnisse wurden in eine Fachbeitrag Artenschutz zusammengefasst. Nennenswerte Bewertungsunsicherheiten ergeben sich nicht.

Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik erstellt.

Für die Auftragsböschungen können ingenieurbioologische oder sonstige Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, um eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Hier liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine näheren Angaben vor. Gleiches gilt für erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung von abfließendem Oberflächenwasser und Sedimenteintrag auf Nachbarflächen während der Auffüllphase.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sowie auf den CEF-Flächen. Außerdem ist die Entwicklung der Grünstrukturen im Geltungsbereich (Hecken, Baumpflanzungen und insb. Böschungsfelder) zu überwachen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind über jährlich einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich an die Untere Naturschutzbehörde zu

übermitteln. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Entwicklungsziele im Bereich der Ausgleichsfläche und der Böschungsfläche.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplans „GE Ort“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines Gewerbegebietes mit zwei Geltungsbereichsteilen auf einer Gesamtfläche von 4,4 ha geschaffen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 122.270 Wertpunkte und wird extern auf Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Der Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zum Teil extern auf Flurnr. 920/6 Gemarkung Ahornöd erbracht. Die Flächen sind alle im Eigentum der Stadt Freyung.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der CEF- und Ausgleichsflächen vor. Außerdem soll die Entwicklung der Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches überwacht werden (insbesondere Böschungsbereiche).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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