



STADT FREYUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„WA LINDEN“

§ 2 BauGB

BEGRÜNDUNG



## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
2.	Planungsanlaß und Zielsetzung	3
3.	Städtebau	3
4.	Flächennutzungsplan	3
5.	Technischer Umweltschutz	4
6.	Ausgleichsregel	9
6.1	Karte Bestand und Eingriffsermittlung	10
6.2	Karte Externe Ausgleichsfläche	11
7.	Geländeaufnahme	12
8.	Anlagen	13
8.1	Umweltbericht	

### Städtebau:



PPP Planungsgruppe GmbH  
 Werner J. Pauli & Christian Lankl  
 Stadtplatz 14  
 94078 Freyung  
 fon: 08551 / 9169660  
 fax: 08551 / 9169666  
 info@ppp-architekten.com

### Grünordnungsplanung:

**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

## Begründung

### 1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die xx. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA-Linden“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 2. Planungsanlaß und Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt.

Durch eine Erweiterung des Wohngebiets mit neun attraktiven Bauparzellen am nord-westlichen Siedlungsrand von Linden soll auf einer Fläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> insbesondere für junge Familien die Möglichkeit für den Bau eines Eigenheims in Form eines freistehenden Hauses im Siedlungsbereich des Dorfs Linden geschaffen werden.

Schließlich bietet sich nach Auflösung der Sommerstockbahn, welche sich im Eigentum der Stadt Freyung befindet, ein Teilbereich des Geländes zur Ausweisung als Bauland in Form von Wohnnutzung an.

### 3. Städtebau

Die geplante Bebauung setzt die Siedlungsentwicklung am Ortsrand westlich der Bundesstraße in Richtung Westen fort, und ergänzt eine bisher unbebaute Fläche zu einem zusammenhängenden Wohngebiet. Mit der geplanten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bleibt die Maßstäblichkeit und Charakteristik des Ortsteils als ländlich, dörfliches Wohngebiet erhalten.

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung um ca. ein Geschoß über eine Parzellentiefe. Im Norden und Westen wird es von einer zusammenhängenden Bewaldung begrenzt, die als Landschaftsschutzgebiet kartiert ist. Weiter westlich befindet sich das Areal des Standortübungsplatzes der Bundeswehr.

Das Gebiet ist von Süden und Westen nicht einsehbar.

Aus Städtebaulicher Sicht stellt lediglich das relativ steile Gelände eine gewisse Schwierigkeit dar, weil die talseitigen Gebäudeabschnitte durchwegs zweigeschossig aus dem Gelände ragen. Um zu verhindern, dass das Gelände talseits um ein Geschoß auf die Erdgeschossesebene aufgefüllt wird, sollte eine Auffüllung nur bis höchstens 1,0m ab Urge-lände erlaubt sein. Die maximal zulässige Traufhöhe von 6,5m soll ebenfalls dazu beitragen, die Ebene des Erdgeschossfußbodens möglichst nahe am gewachsenen Gelände zu halten. Ein „nachträglich aufgefülltes Kellergeschoss“ wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### 4. Flächennutzungsplan

Im FPlan ist das Gebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet, im übrigen Be-

reich als landwirtschaftliche Nutzfläche und auf einer Teilfläche im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf „Sommerstockbahn“ ausgewiesen.

Nach der Auflösung der Sommerstockbahn entfällt der Lärmeintrag im Westen, so dass sich hier eine Erweiterung der Wohnbebauung anbietet.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 41 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

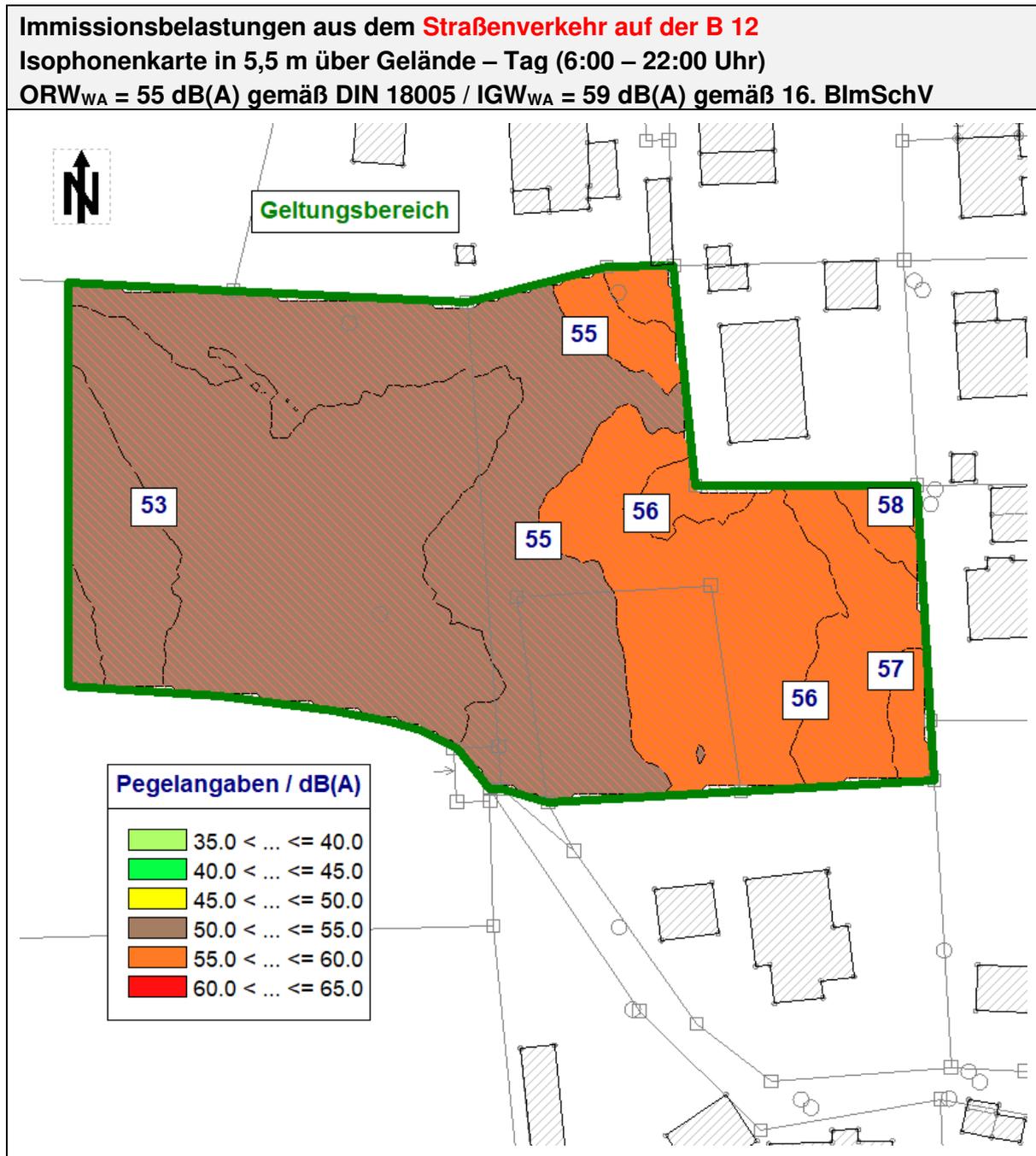
## 5. Technischer Umweltschutz

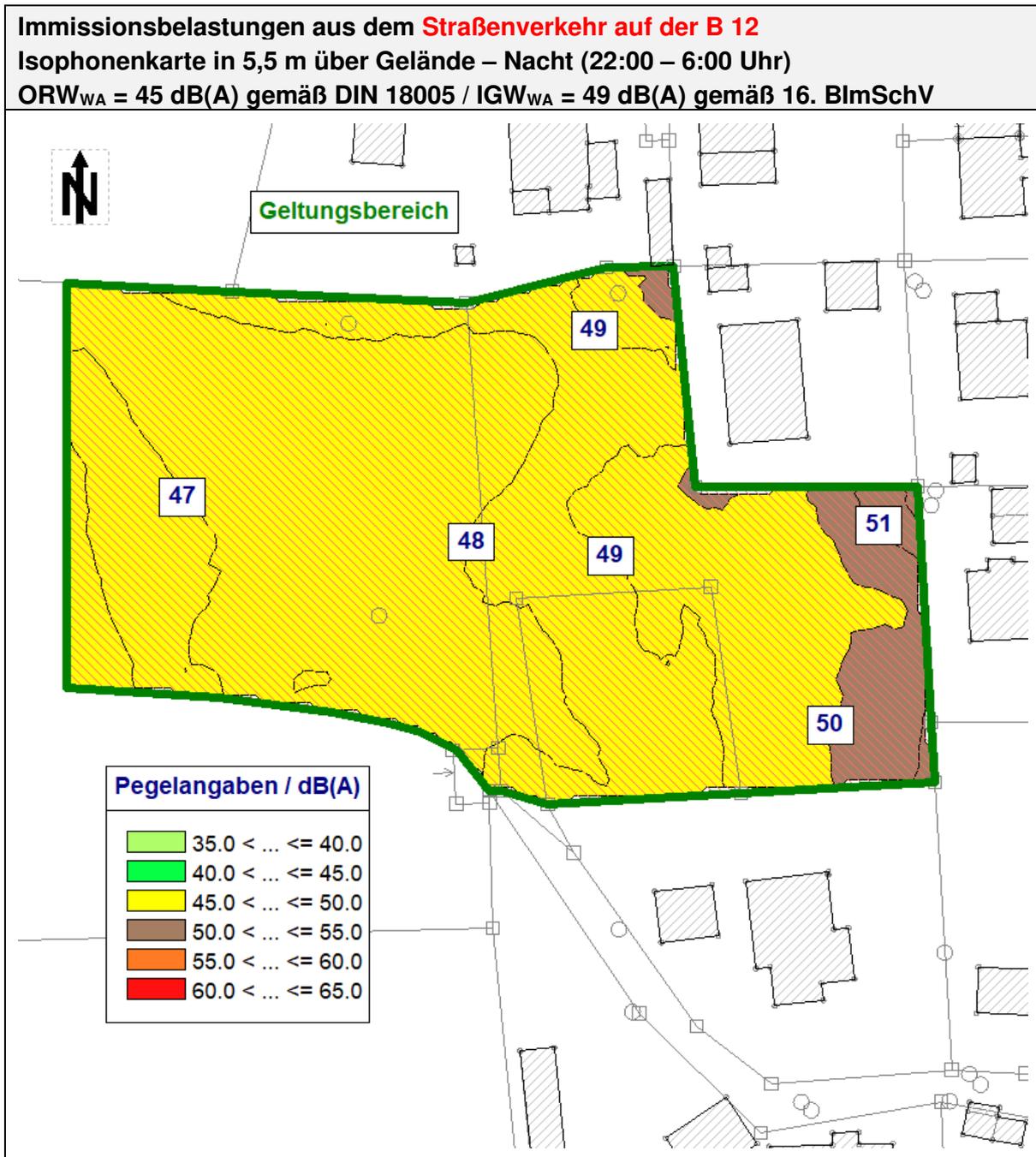
Zur Beurteilung von Lärmimmissionen aus den umliegenden Lärmquellen wurden Immissionsberechnungen durchgeführt. Daraus geht hervor, dass lediglich die Bundesstraße B 12 als Lärmquelle maßgebliche Immissionen erzeugt.

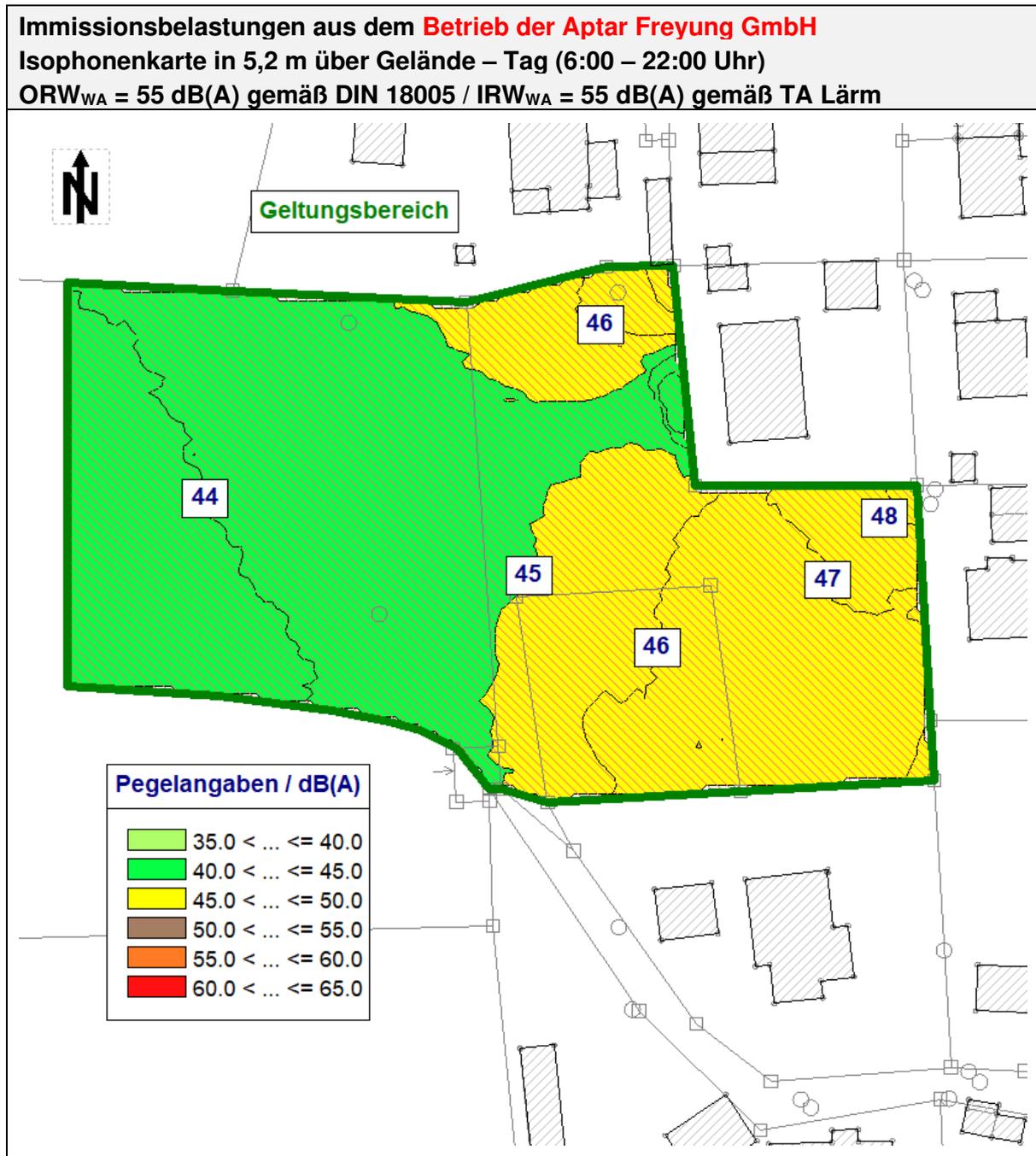
Zur Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr wird in der westlichen Teilhälfte der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Im restlichen Teilbereich wird in Richtung B12 nach Osten der Orientierungswert bis zu 3 dB(A) überschritten. Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird durchgehend eingehalten.

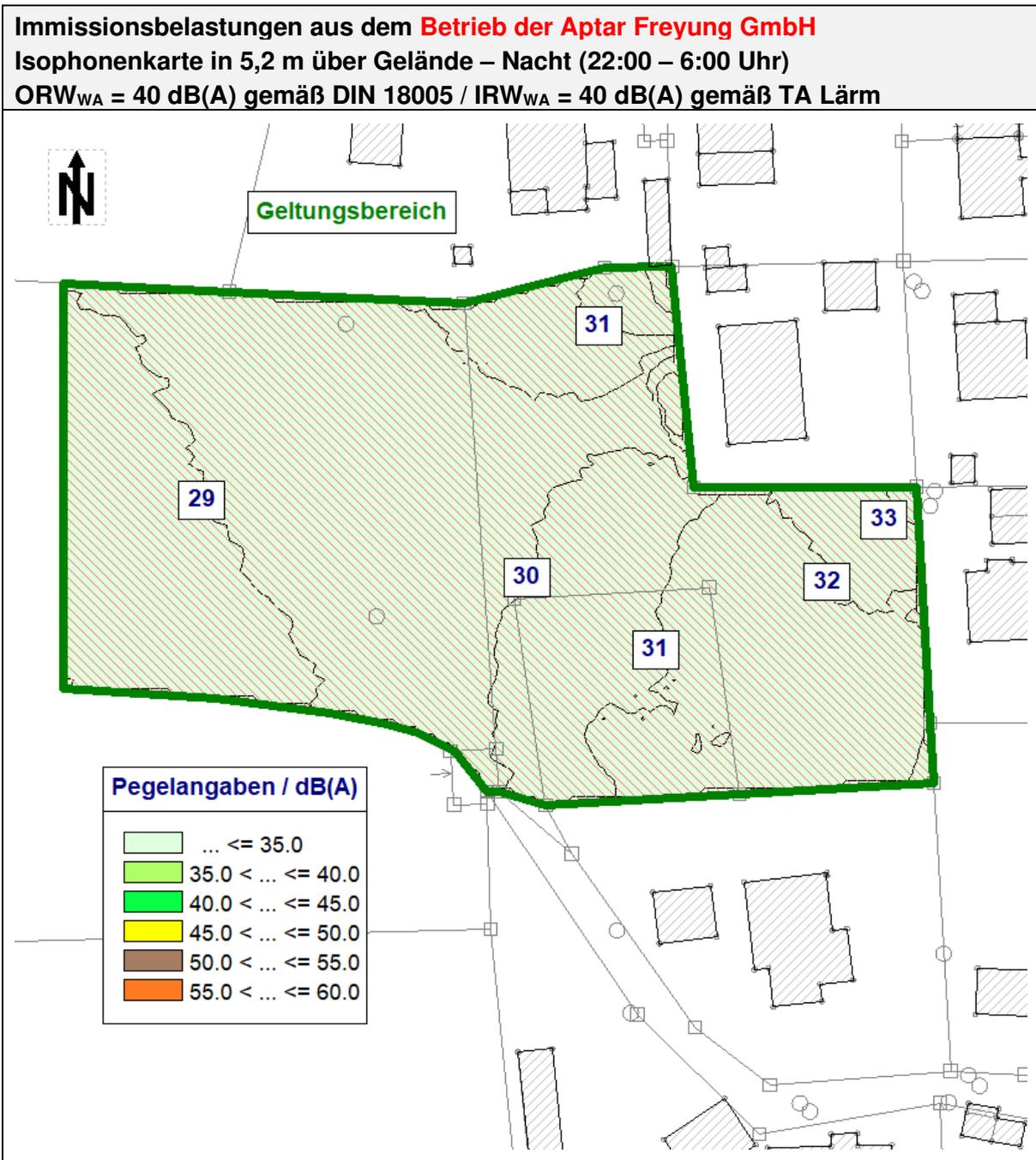
Für die Überschreitung des Orientierungswerts in der Tagzeit im östlichen Plangebiet sieht die Stadt Freyung keinen Anlass, Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, nachdem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV generell eingehalten werden.

In der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr wird im Geltungsbereich der Orientierungswert um 1 - 7 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert wird im östlichen Bereich um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Für die Parzellen 7 und 11 werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Um die Abschirmwirkung für das gesamte Baugebiet zu verbessern, wird für die Parzellen 7 und 11 zwingend die Firstrichtung in Nord-Südorientierung angeordnet. Für den Lärmschutz der Gebäude selbst, wird die Orientierung von Aufenthaltsräumen auf die der Bundesstraße B12 abgewandten Seite festgesetzt.









## 6. Ausgleichsregel

6.1 Karte Bestand und Eingriffsermittlung

6.2 Karte Externe Ausgleichsfläche



**Planzeichen Bestand**

-  Eiche
-  Böschung
-  Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B311, 5 Wertpunkte)
-  Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung (B22, 8 Wertpunkte)
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
-  Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E, 12 Wertpunkte), *aufgrund des Randeffektes kein gesetzlicher Schutz gemäß Art. 23 BayNatSchG*
-  Mäßig artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 6 Wertpunkte)
-  Natursteinmauer (O22, 9 Wertpunkte)
-  Verkehrsfläche versiegelt (V11, 0 Wertpunkte)
-  Verkehrsfläche befestigt (V12, 1 Wertpunkte)
-  Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)
-  Einzelgebäude im Außenbereich (X132, 1 Wertpunkt)

**Planzeichen Artenschutz**

-  Potenzieller Lebensraum für Reptilien
-  Vorkommen des Großen Wiesenknopfs; Potentieller Lebensraum des Hellen und Dunklen Wiesenknop-Ameisenbläulings

Projekt:  
Bebauungsplan "WA Linden"

Planinhalt:  
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
31.10.2023

Projektnummer:  
5297

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5297\_bestand1

1:500



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

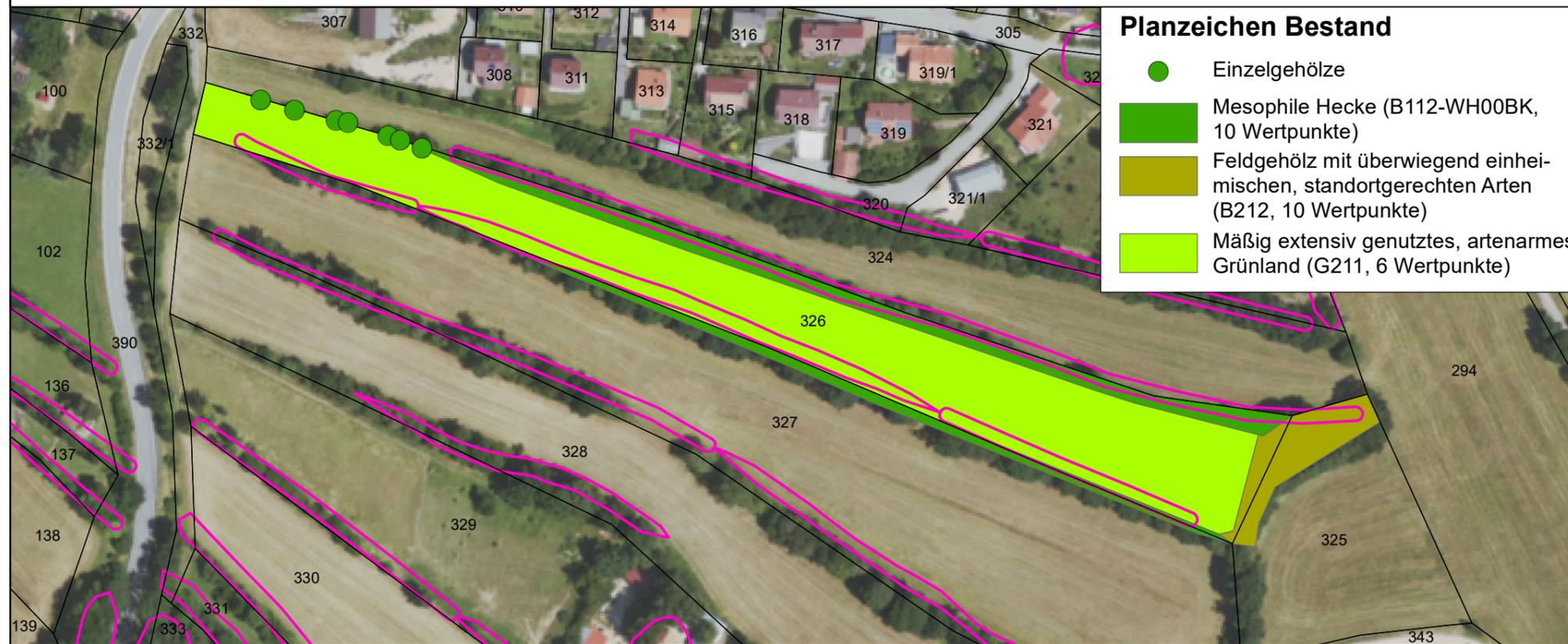
**Planzeichen Eingriffsermittlung**

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

**Weitere Planzeichen**

-  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

**Bestand**



**Planzeichen Bestand**

- Einzelgehölze
- Mesophile Hecke (B112-WH00BK, 10 Wertpunkte)
- Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B212, 10 Wertpunkte)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)

**Weitere Planzeichen**

- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Geplanter Geltungsbereich
- Für andere Vorhaben geplante Ausgleichsflächen

**Planung**



**Planzeichen Planung**

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 4.076m<sup>2</sup>)
- Erhalt Gehölzstrukturen
- Entwicklung Extensivwiese; Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung, Alternativ Einsaat mit Regionssaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

**Übersicht Vorhaben - Ausgleich**



Projekt:  
Bebauungsplan WA Linden,  
Stadt Freyung

Planinhalt:  
Externe Ausgleichsfläche

Datum:  
14.11.2023

Projektnummer:  
5297

Bearbeitung:  
halser, halser

Plannummer:  
5297\_ausgleich1

1:2.000



Planung:  
**Team Umwelt Landschaft**

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

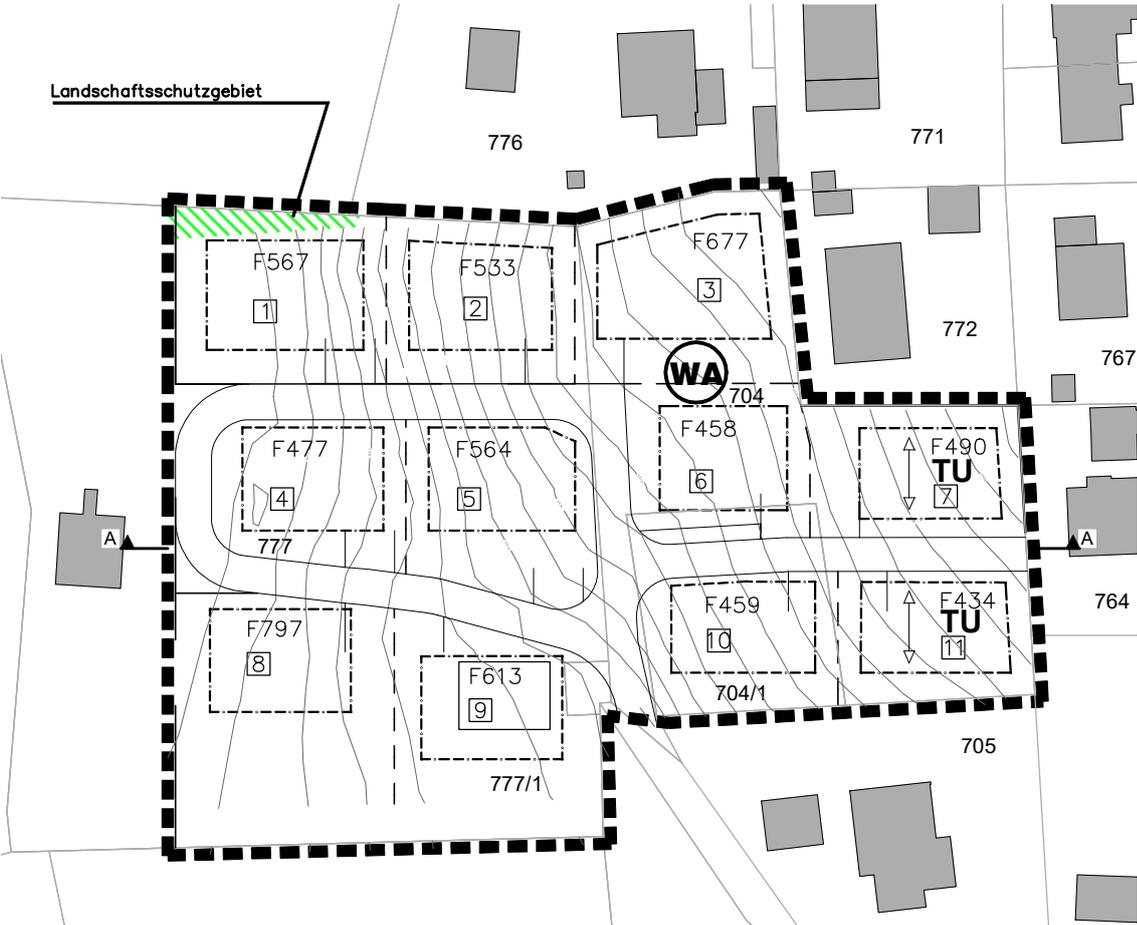
Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

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

7. Geländeaufnahme

Geländeaufnahme, Höhenlinien 0,5 m



## 8. Anlagen

### 8.1 Umweltbericht