



# **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westspange Freyung“ 1. Änderung (Deckblatt 01)**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Satzung</b>	<b>2</b>
<b>B. Begründung</b>	<b>16</b>
<b>C. Verfahrensvermerke</b>	<b>17</b>
<b>D. Anlagen</b>	<b>18</b>

## **A. Satzung**

### **Präambel**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung hat der Stadtrat diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

### **Rechtsgrundlage**

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Geltungsbereichs die Bestimmungen der BayBO und der BauNVO in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz- BayNatSchG), das Bayerische Wassergesetz (BayWG) und die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zugrunde.

### **Bestandteile**

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text, den nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung, jeweils vom 20.06.2022.

## **Bebauungsplan „Westspange Freyung“ – 1. Änderung (Deckblatt 01)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grundstücke Flurnummer 808 Tfl., 808/13 Tfl., 808/14, 808/22, 808/23, 808/24, 808/25, 808/26, 808/28, 809, 829/1, 830, 830/1, 842 Tfl., 920 Tfl., 920/10 Tfl., 920/11 und 1067 Tfl. der Gemarkung Ahornöd, die Grundstücke Flurnummer 58/2 Tfl., 58/3 Tfl., 58/34 Tfl., 58/40 Tfl., 58/62, 58/63, 58/64, 58/65, 58/66, 58/67, 58/68, 58/69, 58/70, 195/6, 195/10, 196 Tfl., 196/2, 198 Tfl., 198/2, 204/31, 204/32, 204/33, 204/34, 204/38, 204/39, 204/40, 204/45 Tfl., 204/54, 204/55, 204/56, 204/57, 223, 223/4, 223/5, 223/8, 223/9, 223/10, 224 Tfl., 224/1, 225 Tfl., 225/6, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10, 225/13, 228, 229 Tfl., 229/1 Tfl., 229/8, 229/9, 229/10, 229/17, 229/18, 229/20, 229/21, 229/23, 229/29, 235/7, 235/10, 235/13, 236/6, 236/7, 236/8 Tfl., 238/2, 239/3, 240 Tfl., 241/17, 241/18, 241/19, 241/25, 247 Tfl., 247/2, 247/3, 247/8, 247/9, 254, 256/2 und 256/4 der Gemarkung Freyung, die Grundstücke Flurnummer 407 Tfl., 407/1 Tfl., 407/4 Tfl., 407/5 Tfl., 407/6 Tfl. und 410 Tfl. der Gemarkung Ort, das Grundstück Flurnummer 4316/3 Tfl. Gemarkung Kumreut sowie die Grundstücke Flurnummer 1 Tfl., 1/1, 1/2, 3, 4, 5, 5/1, 6, 7 Tfl., 7/1, 7/2, 8, 8/1, 9/2, 9/11, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 10, 10/1, 12 Tfl., 13, 14 Tfl., 14/3, 14/4, 14/5, 16 Tfl., 16/2, 18 Tfl., 18/2 Tfl., 18/13 Tfl., 18/14, 18/15, 18/16, 18/17, 18/18, 22/3, 22/4, 22/5, 22/23, 22/24, 22/25, 22/26, 24 Tfl. 24/2 und 24/3 der Gemarkung Wolfstein bilden den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Westspange Freyung“ – 1. Änderung (Deckblatt 01). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 20.06.2022. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 und § 35 BauGB.

(2) Abweichend hiervon werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Flurnummer 1, 4, 5, 6 und 9/11 der Gemarkung Wolfstein sowie die Grundstücke Flurnummer 204/32, 204/33 und 204/38 der Gemarkung Freyung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

### **§ 3** **Textliche Festsetzungen**

(1) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB):

#### Öffentliche Parkplätze

Die gem. Planzeichnung gekennzeichneten oberirdischen Parkplätze sind als Pflasterflächen mit Rasenfugen, als Schotterrasenflächen oder als wassergebundene Decke auszubilden.

(2) Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB):

Der Bachlauf des Saußbachs ist während der Bauzeit zu schützen. Im Bereich des Bachlaufs sowie der angrenzenden Uferbereiche sind Baustraßen und Baustelleinrichtungen unzulässig.

(3) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB):

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume, Gehölzgruppen und Flächen sind während der Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Baustraßen und Baustelleinrichtungen in diesen Bereichen sind unzulässig.

(4) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB):

#### Einzelbäume

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Straße sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25) gem. Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt in einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen und mindestens 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden.

Pflanzliste 1: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

### Gehölzgruppen

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang der Straße sind mit 2 Reihen standortgerechter, einheimischer Sträucher (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzenabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m. Die Mindestlänge einer Strauchpflanzung beträgt 10 m. Die Strauchpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden.

Pflanzliste 2: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehndorn), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

### Straßenbegleitgrün

Die gem. Planzeichnung als Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Flächen sind als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln (Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen – Kräuterrasen). Die ergänzende Pflanzung von heimischen Kleingehölzen und Bodendeckern ist zulässig.

Abweichend hiervon sind in den als Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Flächen angrenzend an die Grundstücke Fl.Nr. 204/38 und Fl.Nr. 204/39, Gemarkung Freyung, bei Auftreten unzulässiger Blendwirkungen aus dem Straßenverkehr auf die schutzbedürftige Nachbarschaft (Wohnnutzung) Pflanzungen mit winter- bzw. immergrünen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es sind 2 Reihen standortgerechter Gehölze (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) gem. Pflanzliste 3 anzupflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzenabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m. Alternativ ist es zulässig einreihige Hecken (Pflanzqualität: Heckenpflanzen, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 175-200 cm) mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste 3 anzupflanzen. Es sind mind. 3 Pflanzen / m Hecke anzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden.

Pflanzliste 3: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme), *Juniperus communis* (Gemeiner Wacholder), *Taxus baccata* (Europäische Eibe)

(5) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB):

Der durch den Straßenbau entstehende Eingriff wird auf Grundstück Flurnummer 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd sowie auf Grundstück Flurnummer 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) umzusetzen.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein.

Die Flächen zum Ausgleich auf Grundstück Flurnummer 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd gliedern sich in 4 Teilflächen:

Teilfläche 1 (459 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd

Teilfläche 1 umfasst eine bestehende naturnahe Hecke (Teilbereiche der Heckenstruktur auf Ausgleichsgrundstück). Die Hecke ist auf mind. 459 m<sup>2</sup> zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Gehölze sind nach Abgang durch Gehölze der Pflanzliste 4 zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden. Die Ersatzpflanzung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) und Bäumen (Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25) gem. Pflanzliste 4.

Die artenreiche Krautschicht ist zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt nach Bedarf über ein 1-schüriges Mahdregime, pro Mahd sind 50 % der Fläche zu bearbeiten (Ausführung von Hand). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten. Gehölzpflegemaßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen.

### Teilfläche 2 (1.596 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd

Teilfläche 2 umfasst den östlichen Teilbereich der intensiv genutzten Grünflächen zwischen der bestehenden Waldfläche auf Fl.Nr. 920/10 und der Straßenbegleitpflanzung auf Fl.Nr. 829/2. Die Flächen sind auf mind. 1.596 m<sup>2</sup> als naturnahe Hecke (Reihen- und Einzelbaumpflanzung) zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflanzung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) und Bäumen (Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25) gem. Pflanzliste 4. Gehölze sind nach Abgang durch Gehölze der Pflanzliste 4 zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden.

Im Unterwuchs ist eine artenreiche Gras- und Krautschicht zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Vorab der Ansaat ist die Fläche zu grubbern. Die Ansaat sowie die Nachsaat bei Auftreten von Bestandslücken erfolgt mit autochtonem Saatgut, z.B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese (Produktionsraum 5, Ursprungsgebiet 19, 50% Blumen und 50% Gräser), Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup> der Fa. Rieger-Hofmann.

Die Pflege erfolgt nach Bedarf über ein 1-schüriges Mahdregime, pro Mahd sind 50 % der Fläche zu bearbeiten (Ausführung von Hand). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten. Gehölzpflegemaßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen.

### Teilfläche 3 (2.757 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd

Teilfläche 3 umfasst die intensiv genutzten Grünlandflächen südlich der bestehenden, naturnahen Hecke (Teilfläche 1). Die Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime, erster Schnitt im Juli, zweiter Schnitt im September. Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen möglich. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Zur Bekämpfung von unerwünschtem Samenpotenzial (v.a. Bekämpfung Stumpfblättriger Ampfer – *Rumex obtusifolius*) im Boden sind zusätzliche Pflegeschnitte mit Abräumen des Schnittguts erforderlich. U.u. ist zur Bekämpfung des *Rumex obtusifolius*-Bestandes ein ca. 15 cm tiefes Ausstechen der Einzelpflanzen erforderlich.

Bei Auftreten von Bestandslücken erfolgt eine Nachsaat mit autochtonem Saatgut, z.B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese (Produktionsraum 5, Ursprungsgebiet 19, 50% Blumen und 50% Gräser), Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup> der Fa. Rieger-Hofmann. Auf eine intakte Grasnarbe ist zu achten.

#### Teilfläche 4 (2.263 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 920/10 Tfl. der Gemarkung Ahornöd

Teilfläche 4 umfasst die intensiv genutzten Grünflächen zwischen der bestehenden Waldfläche auf Fl.Nr. 920/10 und der Straßenbegleitpflanzung auf Fl.Nr. 829/2 (ausgenommen Teilfläche 2). Die Flächen sind auf mind. 2.263 m<sup>2</sup> als Streuobstwiese (Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzung) mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime, erster Schnitt im Juli, zweiter Schnitt im September. Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen möglich. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Zur Bekämpfung von unerwünschtem Samenpotenzial (v.a. Bekämpfung Stumpfblättriger Ampfer – *Rumex obtusifolius*) im Boden sind zusätzliche Pflegeschnitte mit Abräumen des Schnittguts erforderlich. U.u. ist zur Bekämpfung des *Rumex obtusifolius*-Bestandes ein ca. 15 cm tiefes Ausstechen der Einzelpflanzen erforderlich.

Bei Auftreten von Bestandslücken erfolgt eine Nachsaat mit autochtonem Saatgut, z.B. Saatgutmischung Nr. 1 Blumenwiese (Produktionsraum 5, Ursprungsgebiet 19, 50% Blumen und 50% Gräser), Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup> der Fa. Rieger-Hofmann. Auf eine intakte Grasnarbe ist zu achten.

Die Pflanzung erfolgt mit standortgerechten Obstbäumen (*Malus domestica* in Sorten, *Pyrus communis* in Sorten, *Prunus avium* in Sorten; Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25). Es sind mindestens 13 Obstbäume zu pflanzen. Die Gehölze sind nach Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden. Gehölzpflegemaßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen.

Die Flächen zum Ausgleich auf Grundstück Flurnummer 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut gliedern sich in 6 Teilflächen:

#### Teilfläche 5 (390 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut

Teilfläche 5 umfasst eine bestehende naturnahe Hecke. Die Hecke ist auf mind. 390 m<sup>2</sup> zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Gehölze sind nach Abgang durch Gehölze der Pflanzliste 4 zu ersetzen. Für die Pflanzung ist Substrat gem. ZTV-Vegtra Mü zu verwenden. Die Ersatzpflanzung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) und Bäumen (Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25) gem. Pflanzliste 4.

Die artenreiche Krautschicht ist zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.



Die Pflege erfolgt nach Bedarf über ein 1-schüriges Mahdregime, pro Mahd sind 50 % der Fläche zu bearbeiten (Ausführung von Hand). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten. Gehölzpflegemaßnahmen sind nach Bedarf durchzuführen.

Zur Bekämpfung invasiver Neophyten (v.a. Bekämpfung Drüsiges Springkraut – *Impatiens glandulifera*) sind u.U. zusätzliche Pflegeschnitte (Ausführung von Hand) oder ein Ausreißen der Einzelpflanzen (einschließlich Wurzelwerk) im Juli bzw. vor Bildung der Samenkapseln erforderlich.

#### Teilflächen 6.1 bis 6.3 (234 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut

Die Teilflächen 6.1, 6.2 und 6.3 umfassen bestehende Hochstaudenfluren und Großseggenriede. Die Hochstaudenfluren und Großseggenriede sind auf mind. 234 m<sup>2</sup> zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime, erster Schnitt im Juli, zweiter Schnitt im September. Je Mähgang sind 10% der Fläche streifenweise als Rückzugsbereich ungemäht zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen möglich. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Zur Bekämpfung invasiver Neophyten (v.a. Bekämpfung Drüsiges Springkraut – *Impatiens glandulifera*) sind u.U. zusätzliche Pflegeschnitte (Ausführung von Hand) oder ein Ausreißen der Einzelpflanzen (einschließlich Wurzelwerk) im Juli bzw. vor Bildung der Samenkapseln erforderlich.

Teilfläche 7 (2.772 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut

Teilfläche 7 umfasst bestehende Wiesenflächen bzw. extensiv genutzte Grünlandflächen. Die Flächen sind als Wiesenflächen bzw. extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime, erster Schnitt im Juli, zweiter Schnitt im September. Je Mähgang sind 10% der Fläche streifenweise als Rückzugsbereich ungemäht zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen möglich. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Zur Bekämpfung invasiver Neophyten (v.a. Bekämpfung Drüsiges Springkraut – *Impatiens glandulifera*) sind u.U. zusätzliche Pflegeschnitte (Ausführung von Hand) oder ein Ausreißen der Einzelpflanzen (einschließlich Wurzelwerk) im Juli bzw. vor Bildung der Samenkapseln erforderlich.

Teilfläche 8 (4.502 m<sup>2</sup>), Fl.Nr. 4316/3 Tfl. der Gemarkung Kumreut

Teilfläche 8 umfasst bestehende Wiesenflächen bzw. extensiv genutzte Grünlandflächen mit starken Engerlingschäden (teilweise vegetationsfrei). Die Flächen sind als Wiesenflächen bzw. extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflege erfolgt über ein 2-schüriges Mahdregime, erster Schnitt im Juli, zweiter Schnitt im September. Je Mähgang sind 10% der Fläche streifenweise als Rückzugsbereich ungemäht zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mähgut ist abzufahren (Nutzung als Heu, Öhmd oder Silage möglich). Beweidung ist in nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegenden Zeiträumen möglich. Auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

In Engerlingschadbereichen mit Auftreten von Bestandslücken erfolgt eine Nachsaat durch Mähgutübertragung aus angrenzenden Wiesenflächen der Teilflächen 7 oder 8. Auf eine intakte Grasnarbe ist zu achten.

Zur Bekämpfung invasiver Neophyten (v.a. Bekämpfung Drüsiges Springkraut – *Impatiens glandulifera*) sind u.U. zusätzliche Pflegeschnitte (Ausführung von Hand) oder ein Ausreißen der Einzelpflanzen (einschließlich Wurzelwerk) im Juli bzw. vor Bildung der Samenkapseln erforderlich.

### Pflanzliste 4

Pflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern (Pflanzqualität: 2xv, H mind. 150-175 cm) und Bäumen (Pflanzqualität: 3xv, StU 20-25).

Baumpflanzung, Anteil ca. 30%:

*Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Alnus incana* (Grauerle), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Ulmus glabra* (Bergulme)

Strauchpflanzung, Anteil ca. 70 %:

*Alnus incana* (Grauerle), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Crataegus monogyna* / *laevigata* (Eingriffeliger / Zweigriffliger Weißdorn), *Lonicera nigra* (Schwarze Heckenkirsche), *Prunus padus* (Gemeine Traubenkirsche), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Rosa pendulina* (Gebirgsrose)

(6) Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser privater Grundstücke ist dezentral zu versickern. Dazu ist das Niederschlagswasser soweit technisch möglich oberirdisch über die sogenannte belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Sickermulden) oder alternativ in Rigolen zu versickern.

## Textliche Hinweise

### (1) Artenschutz:

Aufgrund der Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Niederbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Im gesamten Planungsgebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 und 45 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien betroffen sind.

### (2) Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Fund 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“.

### (3) Baumschutz:

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2,0 m zu schützen. Ergänzend gelten die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil 4: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

#### (4) Bodenschutz:

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist der belebte Oberboden vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4,0 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Der Oberboden ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden bzw. gegebenenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Ist dies nicht möglich ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Sollte sich bei den Aushubarbeiten eine Kontamination des Bodens herausstellen, ist hinsichtlich der Entsorgung das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

#### (5) Lärmschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Inbetriebnahme der Westtangente an den Nutzungen entlang der Trasse vielfach mit Verkehrslärmbeurteilungspegeln zu rechnen ist, die um mindestens 3 dB(A) höher sind, als im Bestand, und die die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags und/oder nachts überschreiten. Deshalb besteht an den davon betroffenen Nutzungen ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) dem Grunde nach. Im Fall von Neu- oder Ersatzbauten, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans beantragt werden, sind gegebenenfalls für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die nach der 24. BImSchV jeweils erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen eigenverantwortlich durch den Bauherrn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu ermitteln und umzusetzen.

#### (6) Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Freyung-Grafenau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

#### (7) Hochwasserabfluss:

Der Hochwasserabfluss im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Saußbachs ist sicherzustellen.

(8) Wasser- und baurechtliche Gestattungen der Wasserwirtschaft:

Notwendige wasser- und baurechtliche Gestattungen der Wasserwirtschaft sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mit beinhaltet. Die entsprechenden Genehmigungen sind mit gesondertem Antrag einzuholen.

(9) Verkehrsflächen:

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Die allgemeinen Verkehrsanlagen sind gem. dem technischen Regelwerk RAST 06 bzw. RStO 12 und EAR 05 zu planen und zu errichten.

(10) Grundstückszufahrten:

Sind für ein Grundstück keine Einfahrtsbereiche festgesetzt, sind Zufahrten nach den allgemeinen bau- und straßenrechtlichen Richtlinien zulässig. Das festgesetzte Straßenbegleitgrün darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

(11) Versickerung:

Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und Merkblätter, insbesondere des DWA Arbeitsblatts A 138 und -Merkblatts M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

(12) Maßentnahme:

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

(13) Gesetze, DIN-Vorschriften, sonstige Richtlinien:

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Stadt Freyung eingesehen werden.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den \_\_\_\_\_  
Stadt Freyung

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

## **B. Begründung**

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans gem. § 2a BauGB eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Die Begründung stellt einen Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans dar und wird als separates Dokument der Satzung beigegeben.



## **C. Verfahrensvermerke**

Für die Verfahrensvermerke wird auf Anlage 1 zur Satzung (Lageplan M 1 : 1.000 vom 20.06.2022 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen) verwiesen.

## D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 20.06.2022 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan)
- Anlage 2: Begründung vom 20.06.2022
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan vom 16.08.2017, geändert am 12.03.2018, 22.10.2019 und 31.03.2022
- Anlage 4: Lageplan M 1 : 1.000 Bestandsplan vom 16.08.2017, geändert am 12.03.2018, 22.10.2019, 31.03.2022 und 14.06.2022
- Anlage 5: Bestandsbewertung M 1 : 3.500 vom 11.08.2017, geändert am 12.03.2018, 22.10.2019 und 14.06.2022
- Anlage 6: Ermittlung Eingriff und Ausgleichsbedarf M 1 : 3.500 vom 11.08.2017, geändert am 12.03.2018, 22.10.2019, 31.03.2022 und 14.06.2022
- Anlage 7: Lageplan Ausgleichsflächen M 1 : 3.500 vom 24.08.2017, geändert am 22.10.2019, 31.03.2022 und 14.06.2022
- Anlage 8: Ausgleichskonzept Fl.Nr. 920/10, Gemarkung Ahornöd M 1 : 1.000 vom 24.08.2017, geändert am 22.10.2019, 31.03.2022 und 14.06.2022
- Anlage 9: Ausgleichskonzept Fl.Nr. 4316/3, Gemarkung Kumreut M 1 : 1.000 vom 22.10.2019, geändert am 31.03.2022 und 14.06.2022