

STADT FREYUNG



Begründung „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ Deckblatt 1

FASSUNG

VOM

12.04.21

Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung

fon: 08551/9169660
fax: 08551/91696666
info@ppp-architekten.com



Grünordnung:

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Amata-Grüner-Straße 7
94036 Passau

fon: 0851/ 490 797 66
fax: 0851/ 490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de



Lage des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblatt 1 des Bebauungsplans "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" umfasst die Flurnummern 906/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 906.

Ziele und Zwecke der Satzungsänderung

Der Bebauungsplan wird durch Deckblatt 1 geändert, um höhere Aufschüttungen in Kombination mit einer qualifizierten Landschaftsplanung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Aufschüttungen bis max. 4,0 m aus städtebaulichen Gründen zu vertreten.

Änderung Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" durch das Deckblatt 1 betrifft:

Festsetzungen durch Planzeichen:

- die private Grünfläche entfällt
- Schutzzone der 20 KV-Leitung fällt weg (Die Leitung wurde umgelegt bzw. vergraben)

Festsetzungen durch Text:

- Änderung Festsetzung Nr. 1.6 Gebäude (Firsthöhe und Mitte Gebäude, OKFB EG, hat in Mitte des Urgeländes zu liegen entfallen)
- Änderung Festsetzung Nr. 2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen um 3.7 Böschungsgestaltungen

Sonstige bestehende Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Umweltbericht

Siehe Anlage.

Stadt Freyung



Grünordnungsplan mit Umweltbericht

„SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ Deckblatt 1

Umweltbericht

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2489

Index

a 30.06.2020

P:\Projekte\3020_GOPD
Winkelbrunn\berichte\3020_UB_BP.doc
c /15.10.20

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308

Büro Passau 94036, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

1 Grünordnung

1.1 Planungsgrundlagen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben. Der Planungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteiles. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Freyung im Ortsteil Winkelbrunn. Der Ortsteil ist ländlich geprägt. Das Planungsgebiet umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Ferienwohnungen.

1.2 Planungskonzeption und Umsetzung

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden qualitativ hochwertige Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Die Strukturen der umgebenden Landschaft werden übernommen. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

Das Grünordnungskonzept (Abbildung 1) zeigt, dass die geplanten Ferienhäuser durch einzelne Baum und Strauchpflanzungen in die Landschaft eingepasst werden. Die kleinteilige Bebauung mit der lockeren Bepflanzung fügt sich Ortsbild des Dorfgebiets von Winkelbrunn ein. Da die Änderung des Bebauungsplans hohe und steile Böschungen zulässt wird festgesetzt, dass diese durch Strauchpflanzungen zu begrünen sind.

Abbildung 1: Grünordnungskonzept



1.3 Gehölzverwendung

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 1: Gehölzarten für Hecke

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 2: Gehölzarten für lockere Gehölzpflanzungen

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 3: Gehölzarten für Bepflanzung der Böschungen

Liste Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Forsythia x intermedia	Goldglöckchen
Cotoneaster sp.	Mispel
Ilex sp.	Stechpalme
Ligustrum delavayanum	Delavays Liguster
Jonicera celulea	Blaue Heckenkirsche
Prunus fruticosa	Zwergkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sp.	Johannisbeeren
Rosa sp.	Rosen
Rubus sp.	Brombeere
Spirea x arguta	Brautspiere
Salix aurita	Ohrweide

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an die Stadt Freyung, gebietseignes Pflanzgut am Rande des Baugebiets angrenzend an die freie Landschaft zu verwenden, angebracht. Als freie Natur werden Gebiete ohne zusammenhängende Bebauung inklusive Bahnhöfe oder auch Sportanlagen bezeichnet. Allerdings kann es auch freie Natur innerhalb von Ortschaften geben, die aus größeren Freiflächen wie beispielsweise Parkanlagen oder Stadtwälder bestehen, die

von ihrem natürlichen Erscheinungsbild entscheidend geprägt sind. Davon ausgenommen sind gärtnerisch genutzte Flächen.

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

2 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

2.1 Planungsziele und Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan „SO Tourismus Winkelbrunn“ sieht den Bau von Ferienhäusern für Ski- sowie Wandertouristen vor. Der Bebauungsplan wird durch Deckblatt 1 geändert, um höhere Aufschüttungen zu zulassen. Ziel der Grünordnung ist es die entstehenden Böschungen verträglich in das Landschaftsbild einzubinden.

2.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf. 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	
Anlage											
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							O			
Bau	Geländeveränderung				O						
Betrieb											

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Betriebe an den Geltungsbereich, im Osten Wohnbebauung und im Norden die offene Kulturlandschaft.

Der landwirtschaftliche Betrieb, auf dessen Grund die Ferienhäuser errichtet werden sollen umfasst bereits Ferienwohnungen. Daher erfüllt das Planungsgebiet eine Erholungsfunktion. Für die Bewohner der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Wohnbebauung erfüllt das Gebiet eine Funktion als Wohnumfeld. Bisher ließ der rechtskräftige Bebauungsplan den Bau von 5 Ferien Chalets zu.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Anlage von 3 Ferienwohnungen entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Das Gebiet bleibt als Wohnumfeld erhalten und dient weiterhin der Erholung von Urlaubsgästen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich derzeit um eine artenarme Pferdeweide, die mäßig intensiv genutzt wird. Im Südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich ein Spielplatz sowie zwei Fahrsilos. Zudem bestehen zwei landwirtschaftliche Gerätegebäude. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Heckenstruktur.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt den Bau von Ferienwohnungen zu.

Der Planungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteiles. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Amtlich kartierte Biotope, sowie Schutzgebiete und schützenswerte Arten sind aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Änderungen des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Der Standort ist carbonatfrei mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Die Bindungsstärke für Cadmium ist als mittel einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,0 m vor. Die Änderung des Bebauungsplans lässt Aufschüttungen bis 4,0 m zu.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,0 m vor. Die Änderung des Bebauungsplans lässt Aufschüttungen bis 4,0 m zu.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen zusätzliche mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Hanglage, des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Nutzung hängt neben edaphischen, hydrographi-

schen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt den Bau von Ferien Chalets vor.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet liegt in der offenen Landschaft. Die Fläche stellt weder eine Kaltluftentstehungsgebiet dar, noch eine Frischluftschneise, sie ist lediglich kleinklimatisch relevant.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines Dorfgebietes und ragt in die Kulturlandschaft hinein. Die umgrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, als Weiden, Pferdekoppeln, Garten und Lagerflächen. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche von Nordosten aus Kaining in ca. 1 km Entfernung einsehbar. Aus den anderen Richtungen ist eine Fernsicht aufgrund der vorhandenen Waldbestände nicht gegeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 1,0 m zu.

Zustandsbewertung:

hohe Bedeutung (Stufe 4 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	<p>Durch die geplante Bebauung wird die Siedlungsstruktur in die angrenzende Kulturlandschaft erweitert. Eine Einsicht in das Bebauungsgebiet ist nur aus Nordosten gegeben. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.</p> <p>Die geplanten starken Aufschüttungen lassen steile Böschungen entstehen, welche landschaftsfremd sind. Zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind die entstehenden Böschungen mit Sträuchern einzugrünen.</p>
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen zusätzlich mäßige erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 5: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Hohe Bedeutung (4)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe Bedeutung (2)	

2.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung wäre innerhalb des Geltungsbereichs trotzdem der Bau von Ferienwohnungen zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen würden sich auf ein Maß von 1,0 m beschränken. Insgesamt wäre die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft geringer.

2.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden qualitativ hochwertige Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

Die durch die Änderung zulässigen erheblichen Aufschüttungen entstehenden Böschungen sind durch Strauchpflanzungen einzugrünen, somit werden zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild reduziert.

Abfließendes Niederschlagswasser soll in Regenwassertonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Wenn die Vermeidungsmaßnahmen ausgeführt werden, entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 1 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Somit fallen auch keine zusätzliche Ausgleichserfordernisse an.

2.6 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

2.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Änderung eines Sondergebietes zum Bau von Ferienhäusern mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Geändert wird die zulässige Höhe von Aufschüttungen. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Boden und Landschaft wirken sich durch die Planung mäßig erhebliche Beeinträchtigungen aus. Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Festsetzungen

3.1 Mindestpflanzqualität

-Bäume mindestens H 3xv 16/18; Pflanzung von Bäumen in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmsweise sind Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.

-Heister mindestens 2xv, 150-200,

-Sträucher (Ausgleichsfläche) 2xv 60-100

-Sträucher (Solitärsträucher Eingrünung) 3xv 100-125

-Sträucher (Eingrünung der Böschung) 2xv 40-60.

3.2 Auf dem Baugrundstück sind mindestens 7 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Zusätzlich sind 15 Solitärsträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist locker über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Es sind Gehölzgruppen aus maximal 3 Pflanzen zulässig. Die Pflanzungen sind unter Verwendung der im Umweltbericht unter 1.3 Gehölzverwendung genannten Arten durchzuführen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

3.5 Der Ausgleich findet in Form einer Gehölzpflanzung auf Fl.Nr. 1005 Gmkg. Wolfstein. Der Umfang des Ausgleichs umfasst 1430 m². Die Gehölze sind aus 10% Hochstämmen, 20% Heister und 70% Sträuchern herzustellen. Die Gehölzpflanzung ist in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstände von max. 1,5 m auszuführen, Gehölzarten wie vorgesehen unter 1.3 Gehölzverwendung im Umweltbericht.

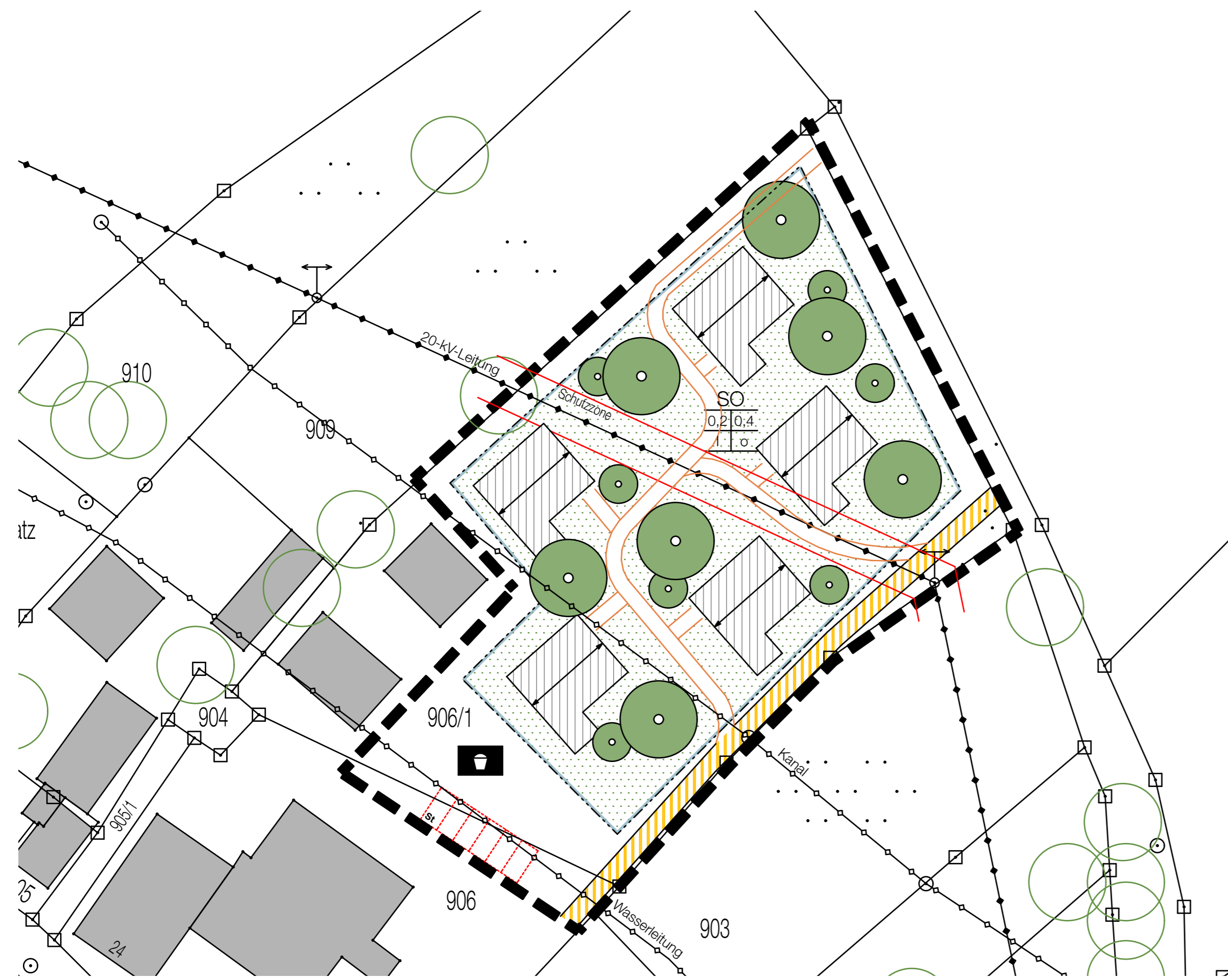
3.6 Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- bei Einfriedungen mind. 0,5m
- bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe mind. 0,5m
- bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe mind. 2,0m
- bei Baumbepflanzungen mind. 4,0m

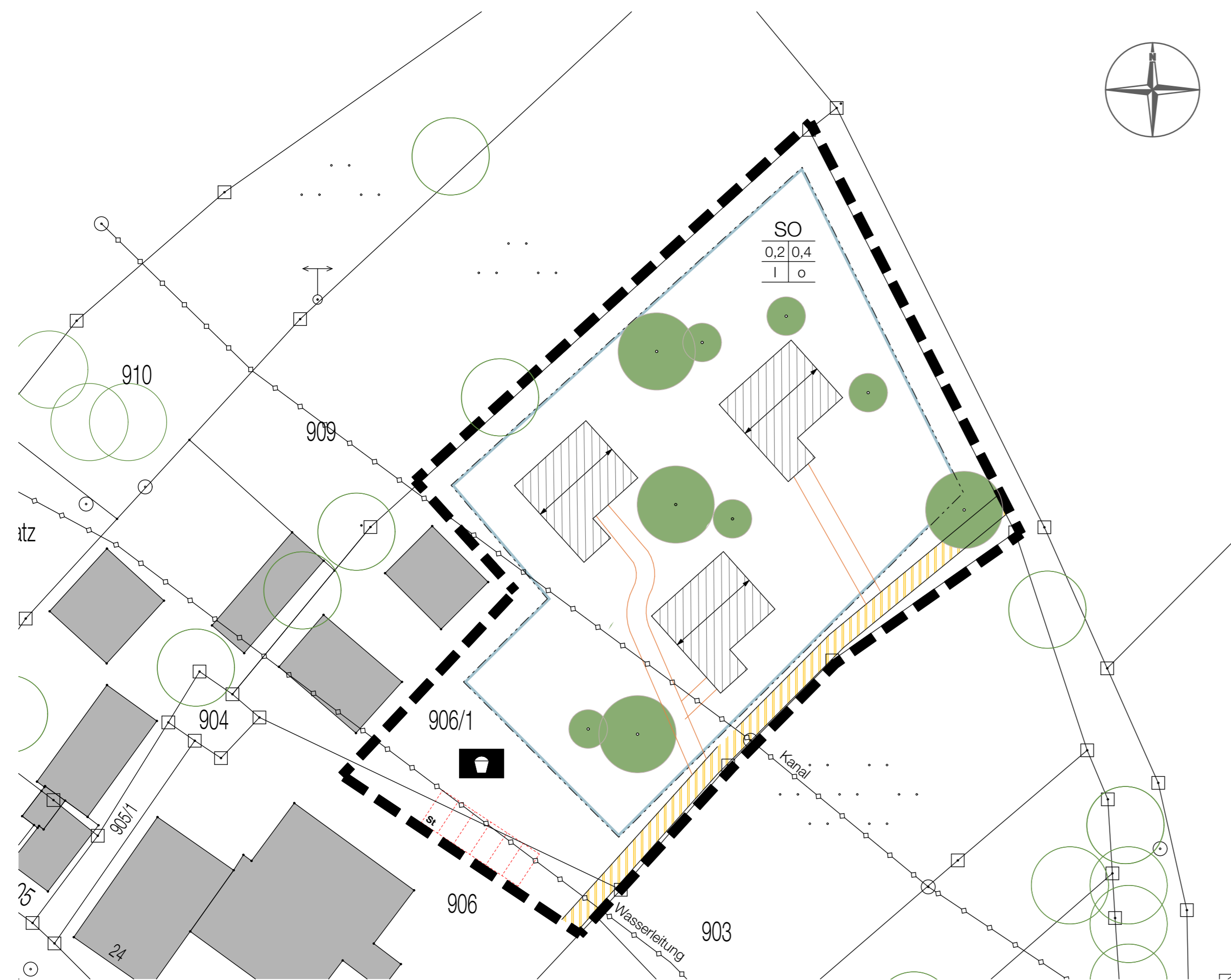
3.7 Böschungen sind in einem Verhältnis von 1 zu 1,8 zu gestalten. Die Böschungen sind locker mit niedrigen Sträuchern (max. Höhe 3 m, siehe Artenliste unter 1.3 des Bebauungsplans) zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einer Dichte von 1 Pflanze je 8 m² zu pflanzen.

3.8 Abgrabungen oder Aufschüttungen

Abgrabungen im Bereich der privaten Grünflächen und der Fußwegverläufe sind geländebedingt bis max. 1,0m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu 4,0 m zulässig.



best. Bebauungsplan m_1/500



Bebauungsplan m_1/500_Deckblatt 1

A Präambel

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634)

Deckblatt 1 Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn"

Die Bebauungsplanänderung „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ besteht aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, der Satzung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem beigelegtem Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den Verfahrensvermerken.

B Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet gem. § 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

0,4 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

I Zahl der Vollgeschosse, I Vollgeschoss als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- o Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung vom Flächen für Stellplätze
- ▨ vorgeschlagene Bebauung
- Firstrichtung

4. allgemeine Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- ▨ private Verkehrsflächen
- ▨ Zufahrtsflächen Ferienhäuser
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzender Solidstrauch
- bestehende Gehölze

C Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" durch das Deckblatt 1 betrifft die Flurnummern 906/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 906.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Best. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" bleiben unverändert.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Änderung Festsetzung Nr. 1.6 Gebäude

Die Festsetzung der Firsthöhe entfällt.
Die Festsetzung die Mitte des Gebäudes, OKFB EG, hat in Höhe des Urgeländes zu liegen entfällt.

Sonstige best. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" bleiben unverändert.

4. weitere Festsetzungen

Änderung Festsetzung Nr. 2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen bei Grünflächen und Fußwegverläufen sind geländebedingt bis max. 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu 4,0 m zulässig.

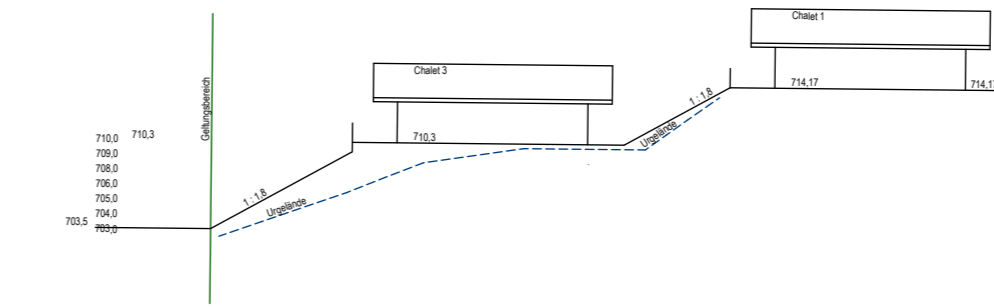
5. Grünordnung

Änderung der Festsetzung Nr. 3.3

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Modellierung von zukünftig entstehenden Böschungen hat in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Landschaftsplaner zu erfolgen.

Ergänzung der Festsetzungen um Nr. 3.7

Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,8 herzustellen.
M 1:500



Siehe Bepflanzungsplan vom 05.10.2020.
Der Bepflanzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Sonstige Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" bleiben unverändert.

6. Baugenehmigung

Alle baulichen Anlagen sind genehmigungspflichtig. Entsprechende Bauanträge sind in Kombination mit dem jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen gemäß Bepflanzungsplan bei der Stadt Freyung einzureichen.

D Hinweise durch Text

Für Aufschüttungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

Sonst. bestehende Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" bleiben unverändert.

E Hinweise durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 906/1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- ▣ Spielplatz
- ▣ Gebäudebestand
- unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (Schmutzwasserleitung, Oberflächenentwässerungsleitung, Wasserleitung)
- oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
- St Stellplätze

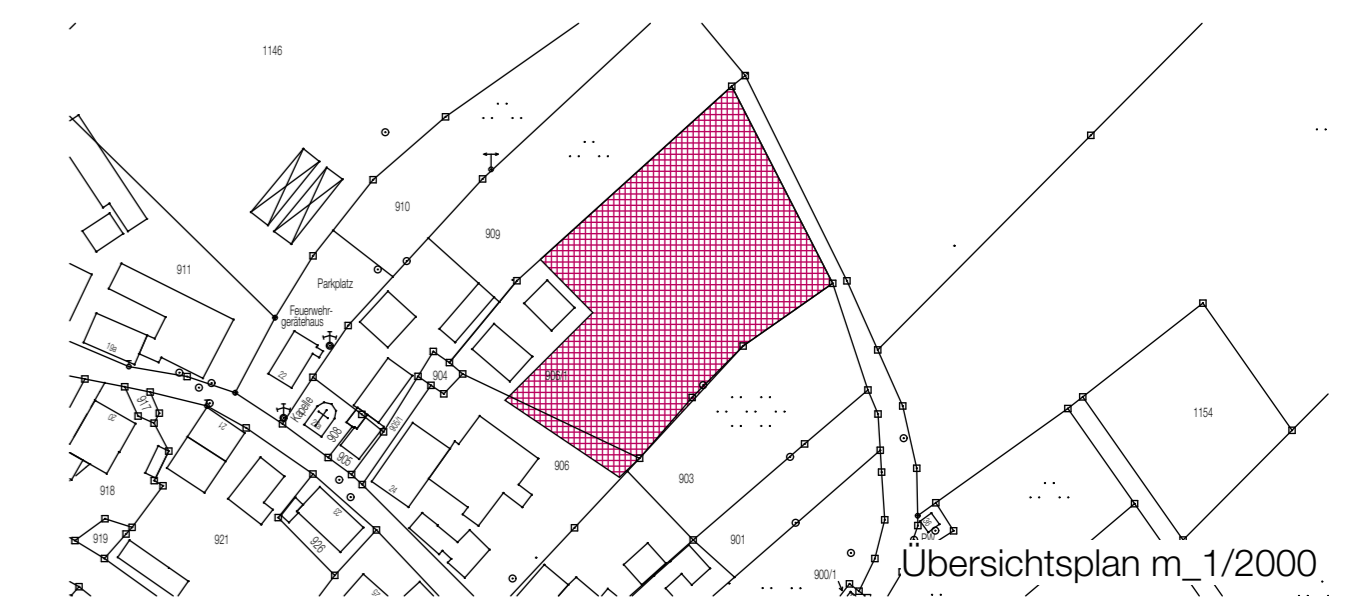
F. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.2020 hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.2020 hat in der Zeit vom 23.07.2020 bis 22.08.2020 stattgefunden.
 4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 14.09.2020 die Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt.
 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2020 bis 08.12.2020 öffentlich ausgelegt.
 6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.
 7. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21.12.2020 die Einwendungen und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt. Der Planentwurf war jedoch nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch zu ändern, weshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen war.
 8. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 02.03.2021 nochmals öffentlich ausgelegt.
 9. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2021 bis 02.03.2021 nochmals beteiligt.
 10. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 12.04.2021 die Änderung des Bebauungsplans „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ durch Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2021 als Satzung beschlossen.
- Stadt Freyung, den 14.04.2021
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
11. Ausgefertigt
- Stadt Freyung, den 15.04.2021
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister
- Stadt Freyung, den 05.05.2021
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplans "SO Ferienhäuser Winkelbrunn" durch Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Stadt Freyung

Gemarkung: Wolfstein
Reg.-Bezirk: Niederbayern



FASSUNG VOM 12.04.2021 M 1:500

Städtebau:

Grünordnung:

PPP Planungsgruppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lanik
Stadtplatz 14
94078 Freyung

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten, BDLA
Arnata-Grüner-Strasse 7
94036 Passau

fon: 08551/9169660
fax: 08551/9169666
info@ppp-architekten.com

ppp

fon: 0851/490 797 66
fax: 0851/490 797 67
info@gs-landschaftsarchitekten.de

G+2S

Erfüllung der gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplans:

Festsetzung 3.2:
Auf dem Baugrundstück sind mindestens 7 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Zusätzlich sind 15 Solitärsträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist locker über das gesamt Baugrundstück zu verteilen. Es sind Gehölzgruppen aus maximal 3 Pflanzen zulässig. Die Pflanzungen sind unter Verwendung der im Umweltbericht unter 1.3 Gehölverwendung genannten Arten durchzuführen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Festsetzung 3.7:
Böschungen sind in einem Verhältnis von 1 zu 1,8 zu gestalten. Die Böschungen sind locker mit niedrigen Sträuchern (max. Höhe 3 m, siehe Artenliste unter 1.3 des Bebauungsplans) zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einer Dichte von 1 Pflanze je 8 m² zu pflanzen.

Böschung 1 circa 790m² ergibt 99 Pflanzen
Böschung 2 circa 350m² ergibt 44 Pflanzen

Erfolgt: a) in Böschung 1
Schema 1 : 6 x 9 Stk. = 54 Pflanzen
Schema 2 : 5 x 9 Stk. = 45 Pflanzen

b) in Böschung 2
Schema 1 : 3 x 9 Stk. = 27 Pflanzen
Schema 2 : 2 x 9 Stk. = 18 Pflanzen

Pflanzenliste

Für Baum und Strauchpflanzungen (ausgenommen Obstgehölze) sind Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden. Pflanzung von Bäumen in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden;

Hochstämme als Solitär, 3xv, mDb, StU 16-18
AP Acer pseudoplatanus Bergahorn 1 St.
CB Carpinus betulus Hainbuche 3 St.
PA Prunus avium Vogelkirsche 2 St.
PP Prunus padus Traubenkirsche 1 St.

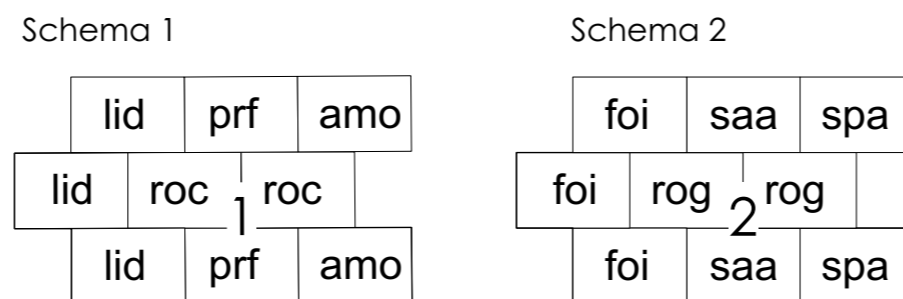
Solitärsträucher, 3xv, 100-125
Coa Corylus avellana Haselnuss 5 St.
San Sambucus nigra Holunder 5 St.
Roc Rosa canina Hunds-Rose 2 St.
Cal Crataegus leavigata Zweigr.Weißdorn 3 St.

Sträucher zur Böschungsbegrünung, 2xv, 40-60
lid Ligustrum delavayanum (Delavays Liguster) 27 St.
prf Prunus fruticososa (Zwergkirsche) 18 St.
roc Rosa canina (Gemeine Hundsrose) 18 St.
rog Rosa glauca (Hechtrose) 14 St.
amo Amelanchier ovalis (Felsenbirne) 18 St.
foi Forsythia x intermedia (Goldglöckchen) 21 St.
saa Salix aurita (Öhrchen-Weide) 14 St.
spa Spirea x arguta (Brautspire) 14 St.

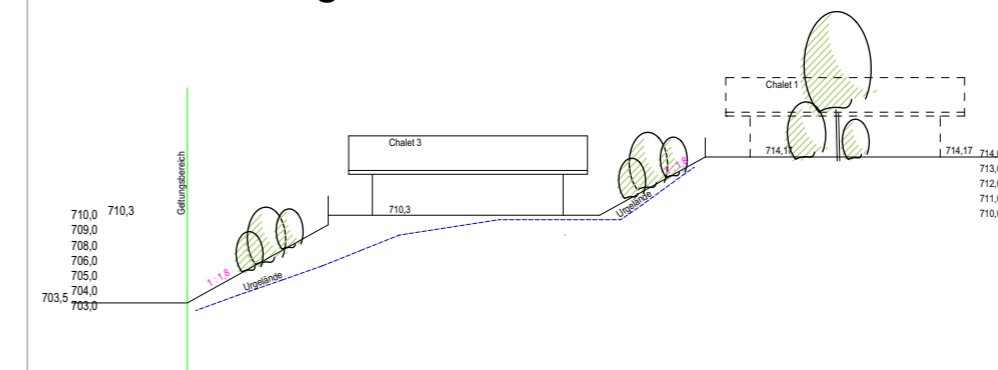
Erläuterung der Planzeichen

- Baum zu pflanzen (Mit Artangabe)
- Solitärstrauch zu pflanzen (Mit Artangabe)
- Grenze Planungsbereich
- Rasen-/Wiesenfläche
- Böschungsfäche mit Böschungskrone/-fuß
- Strauch-Hecke
- Gebäude geplant
- Terrassenflächen Vorschlag
- Wegeflächen Vorschlag
- Erschließungsstraße
- z.B. 710.3 Planungshöhe
- 710.00 Höhenlinie Bestand
- Schnittlinie

Pflanzschemen M 1:100



Schnitt Böschung M 1:500



Bepflanzungsplan

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
3084	siehe oben	3084	1 : 200
Datum gez.	Bauvorhaben	Neubau von 3 "Bergbauern-Chalets" im Bereich Bebauungsplan " SO Ferienhäuser Winkelbrunn"	
05.10.2020			
Datum gepr.			
Gezeichnet	Zeichnung 3084.vwx		
Geprüft	Auftraggeber Markus Sammer; Winkelbrunn 24 94078 Freyung		

