

Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Perlesöd“
Stadt Freyung
Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Perlesöd liegt ca. 2,0 km östlich der Stadtmitte von Freyung an der Staatsstraße 2630.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke mit den Nummern 694, 695, 696, 697 und 698 sind im Privateigentum.

2. Übergeordnete Planungen:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
(genehmigt am 16.06.2015 mit der 15. Änderung)

3. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 27.07.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI Perlesöd“ werden stadtnahe Wohn- und Gewerbeflächen bereitgestellt. Im Geltungsbereich werden 11 Bauparzellen ausgewiesen.

Das Baugebiet schließt nahe des Ortskerns an die bestehende Bebauung an, im Norden und Nord-Westen an ein MI und im Süden, Westen und Nordwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die planlichen und textlichen Festsetzungen wird die Nutzung in der Weise geregelt, dass der dörfliche Ortscharakter erhalten bleibt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgesetzt.

Ein Drittel der ausgewiesenen Parzellen muss ein Gewerbe entsprechend der BauNVO aufweisen. Wohnnutzung der Gewerbeeinheiten ist zusätzlich möglich.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013.

4.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung wird nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 Hektar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer Nutzungsschablone dargestellt. Die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 und die max. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen auf 6,5 m.

4.3 Altlasten

Auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück (Fl.-Nr. 694 und 695) sind trotz erfolgter Entsorgung Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen. Vor und während der Aushubarbeiten ist das Material labortechnisch untersuchen zu lassen und evtl. kontaminiertes Material entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

5. Verkehr

Verkehrstechnisch wird das Gebiet über die Gemeindestraße „Perlesöder Weg“ mit der Fl.-Nr. 1127/1; Gem. Wolfstein mit einer Ringstraße erschlossen. Ein Stück der geplanten Erschließung erfolgt über einen bestehenden, im Zuge der Erschließung auszubauenden Feldweg auf der Fl.-Nr. 699.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung sind durch bestehende bzw. auszubauende Systeme gesichert. Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald ZAW und ist als gesichert zu betrachten.

7. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil der Bebauungsplanverfahrens integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor, welcher unverzichtbarer Teil der Begründung der Bauleitplanung ist.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1198 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und vermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignet Maßnahmen kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück Nr. 677, Gemarkung Wolfstein, nachgewiesen. Die Beschreibung der Maßnahme ist Teil der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

9. Belange der Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu dulden.

10. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Stadt Freyung keine Kosten. Die Übereignung der öffentlichen Straße wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

11. Grünordnung

Festsetzungen für Grünordnung und Ausgleichsflächen werden durch das Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska geplant und sind Bestandteil der Bauleitplanung (s. Anlagen).

Aufgestellt: Passau, 01.12.2015

Geändert: Passau, 01.02.2016

Geändert: Passau, 10.08.2016

Architekturbüro
Thomas Schmied
Landrichterstrasse 16
94034 Passau

Anlage:

- Lageplan Grundstücksgrößen

