

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Freyung

Vollzug der Baugesetze (BauGB);

41. Änderung des Flächennutzungsplanes im qualifizierten Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in seiner Sitzung am 04.03.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 41 beschlossen und den Planungsentwurf in der Fassung vom 18.01.2024 seiner Sitzung am 15.09.2025 gebilligt.

Die als Bauland auszuweisenden Flächen befinden sich nord-westlich des Ortsteils Linden und schließen direkt an vorhandene Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst mit den Fl.Nrn. 704, 704/1, 777 (Tlf.) und 777/1, Gemarkung Ahornöd, eine Fläche von insgesamt ca. 6.000 m². Anlass und Zielsetzung der Planung ist einerseits die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen im Ortsteil Linden und andererseits die Zurverfügungstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet „WA“ (tlw.), landwirtschaftliche Fläche (tlw.) und Grünfläche (tlw.) dargestellt. Für den Geltungsbereich soll ein Mischgebiet „MI“ als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Mit der Planung ist das Architekturbüro PPP aus Freyung beauftragt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 41 erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Linden“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



Lageplan mit Luftbild und Auszug Flächennutzungsplan DB 41

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Planung verfügbar:

Schutzgut	Art der Information	Konflikte, Vorhabenswirkungen
Mensch, Wohnfunktion, Erholungsfunktion	Rad und Wanderwege gemäß Bayernatlas; Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan	Der Geltungsbereich sowie sein weiteres Umfeld sind nicht für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen. Die Sommerstockbahn ist nicht mehr in Betrieb.
	Lärm, Licht	Durch die angrenzenden Nutzungen liegt eine Vorbelastung durch Lärm vor. Es werden weder relevante Blickbeziehungen unterbrochen, noch entstehen erhebliche akustische oder visuelle Wirkungen auf die Umgebung. Es ergibt sich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Schalltechnisches Gutachten formuliert erforderliche Vermeidungsmaßnahmen.
Tiere und Pflanzen	Örtliche Erhebungen (durchgeführt Oktober 2023) gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“	Überwiegend artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland dar. Randlich und in Böschungsbereichen entlang der bestehenden Straße finden sich Gehölzstrukturen (Fichte). In einem Randbereich im Nordwesten magerer, artenreicher Wiesenbestand.
	Örtliche Erhebung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten	Nicht möglich aufgrund schlechter Einsehbarkeit (Fichtenforst).
	Örtliche Erhebung der Eignung der Garage als Fledermausquartier	Nur bedingt geeignet, kein Winterquartier
	Örtliche Erhebungen Habitatpotenzial Reptilien	Im Nordwesten des Vorhabensbereichs befindet sich eine südexponierte, magere Randstruktur entlang von Gehölzen. Ein Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter kann dort nicht ausgeschlossen werden.
	Örtliche Erhebungen Habitatpotenzial Tagfalter	Im Osten des Geltungsbereiches wurde eine Einlagerung mehrerer Exemplare des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanquisorba officinalis</i>) festgestellt. Es handelt sich dabei um ein potenzielles Habitat für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf Ameisenbläuling.

	Amtliche Biotopkartierung Bayern, Artenschutzkartierung	Keine Betroffenheit
	Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung Grafenau (ABSP)	Geltungsbereich liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.
Boden	UmweltAtlas Bayern Boden/Geologie inkl. Bodenfunktionskarten	In Teilbereichen Inanspruchnahme von Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung durch Bebauung und Freiflächenversiegelung; Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge der Geländemodellierung; Zum Teil Rückbau aktuell versiegelter Flächen.
Wasser	Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete (Informationsdienst Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fin web)	Keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche berührt; keine Oberflächengewässer vorhanden
Klima und Luft	Informationen aus topographischen Karten und Reliefkarten	Keine Betroffenheit einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn von übergeordneter Bedeutung.
Ort- und Landschaftsbild, Schutzgebiete	Regionalplan Donau Wald; Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (Fin web)	Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an Erholungswert hoch; landschaftliche Eigenart sehr hoch (gemäß Landschaftsrahmenplan)
Kultur- und Sachgüter	Bayerischer Denkmatalas	Keine Bau- oder Bodendenkmäler im Vorhabensbereich
Wechselwirkung Schutzgüter	---	Nicht vorhanden

Der hierzu erstellte Planungsentwurf vom 18.08.2025 wird zusammen mit der Begründung in der Zeit vom **30.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025** im Internet unter <https://www.freyung.de/de/rathaus-und-buerger/bauen-und-wohnen/bauleitverfahren.html> und www.bauleitplanung.bayern.de veröffentlicht. Die Unterlagen liegen zudem im Bauamt der Stadt Freyung, Rathausplatz 1, 94078 Freyung, Zimmer 8.02, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Abgabe der Stellungnahmen soll in elektronischer Form erfolgen; bei Bedarf kann diese auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem ebenfalls öffentlich ausliegenden Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“.

Freyung, 26.09.2025
Stadt Freyung



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Veröffentlichung auf der Homepage
der Stadt Freyung am 26.09.2025
und Niederlegung in der Stadt-
verwaltung