

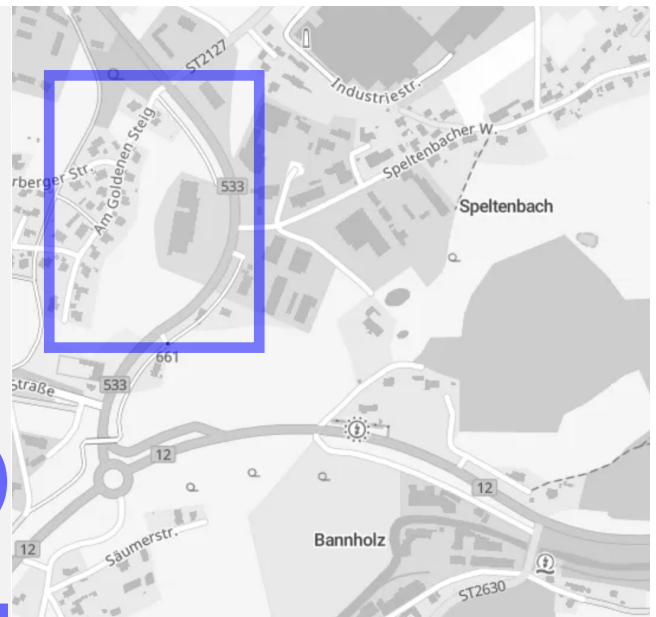
# Stadt Freyung

2. Änderung des Bebauungsplans  
„Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“  
§ 2 BauGB



ENTWURF

2



städtebau:

planungsgruppe  
werner j. pauli &  
christian lankl gmbh  
stadtplatz 14  
94078 freyung  
fon: 08551 9169660  
info@ppp-architekten.com

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Satzung</b>	<b>3</b>
1.	Festsetzungen durch Text	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	4
1.4	Gebäude	4
1.5	Geländehöhen, Auffüllungen, Abgrabungen	4
1.6	Grünordnerische Festsetzungen	4
2.	Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Verkehrsflächen	5
2.4	Grünordnung	5
2.5	Sonstige Planzeichen	5
<b>B.</b>	<b>Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“</b>	<b>6</b>
1.	Hinweise durch Planzeichen	7
1.1	Gebäudebestand	7
1.2	Lageplan	7
1.3	Verkehrsflächen	7
1.4	Grünflächen	7
1.5	Höhenlage der Gebäude	7
1.6	Sparten, Trassen	7
2.	Hinweise durch Text	8
2.1	Naturschutz, Biotope	8
<b>C.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>9</b>
<b>D.</b>	<b>Begründung</b>	<b>10</b>
1.	Anlass der Änderung des Bebauungsplans	10
2.	Verfahren	10
3.	Ausgleichsregel, Umweltbericht	10
4.	Flächennutzungsplan	10
5.	Grünordnung	10
<b>E.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>10</b>

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

### 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Grundstücke mit der Flurnummer 136, 137, 137/3 und 138/5 der Gemarkung Ahornöd bilden den geänderten Bereich des Bebauungsplans.

Der Planteil B Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ mit Plandatum 12.11.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2


##### Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.


#### § 3

##### Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Text
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
    - Innerhalb des Sondergebiets darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm nicht überschritten werden
  - 1.1.1 davon für das Lebensmittelsortiment maximal 1.200 qm
  - 1.1.2 davon für innerörtlich relevante Sortimente maximal 500 qm
  - 1.1.3 Die Verkaufsflächen sind einschließlich Anlieferung, Lager- und Nebenräumen in jeweils abgeschlossenen baulichen Einheiten unterzubringen
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Maximale Grundflächenzahl GRZ 0,4
    - 1.2.2 Maximale Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

- 1.2.3 Maximale Zahl der Geschosse gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO  
1 Geschoss
- 1.3 Bauweise  
Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt,  
Gebäudeausdehnungen über 50 m sind zulässig.
- 1.4 Gebäude
- 1.4.1 Höhenlage  
Die Höhenlage ist durch die Höhe der Fußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss auf die Normalnullhöhe von 671,50 m ü. NN festgesetzt.  
Davon kann die Höhenlage (FOK) bis zu +/- 0,20 m abweichen.
- 1.4.2 Wandhöhe  
traufseitig maximal 5,50 m  
firstseitig maximal 8,50 m  
Die Wandhöhe ist bezogen auf FOK senkrecht zur Wand bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.
- 1.4.3 Zulässige Dachformen, Dachneigung  
Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis 15°
- 1.4.4 Dachdeckung  
Zulässig sind Blech- und Ziegeldeckungen in den Farben Graugrün, Grau und Naturrot.  
Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 1.5 Geländehöhen, Auffüllungen, Abgrabungen  
Die Geländehöhe hat sich an der Höhenlage der FOK gem. 1.4.1 der Gebäude zu orientieren.  
Auffüllungen sind maximal bis 5,20 m zulässig  
Abgrabungen sind maximal bis 3,50 m zulässig
- 1.6 Grünordnerische Festsetzungen  
Es gelten die textlichen und planerischen Festsetzungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“.
- 1.6.1 Eingriffe, sowie Eingriffe bei Unterhaltungsmaßnahmen der Regenrückhaltung im Bereich der kartierten Biotope in den Bestand sind naturschutzfachlich verboten.
2. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO 1990
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1  Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung


- 2.2.1  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, wie Einkaufswagenboxen und Zufahrtsschranken sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.


## 2.3 Verkehrsflächen


- 2.3.1  private Verkehrsflächen


- 2.3.2  Parkplatz

## 2.4 Grünordnung

- 2.4.1  amtl. kartiertes Biotop Nr. 7147-1580

- 2.4.2  zu erhaltender Baum

- 2.4.3  zu erhaltende Strauchgruppe

- 2.4.4  Fläche, Mulde für Regenrückhaltung

## 2.5 Sonstige Planzeichen

- 2.5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**§ 4**

## Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

**B. Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“**  
Plan M 1:1.000




Plandatum 12.11.2025

141

1. Hinweise durch Planzeichen

## 1.1 Gebäudebestand

1.1.1  bestehendes Gebäude

## 1.2 Lageplan

1.2.1 137/3 Flurnummer

1.2.2  Flurstücksgrenze

## 1.3 Verkehrsflächen

1.3.1  öffentliche Verkehrsfläche, Straße1.3.2  private Stellplatzflächen

## 1.4 Grünflächen

1.4.1  private Grünfläche

## 1.5 Höhenlage der Gebäude

1.5.1 FOK 671,50 m üN  Fußbodenoberkante im Erdgeschoß als Bezugshöhe [m ü.NN]

## 1.6 Sparten, Trassen

1.6.1  Gasleitung unterirdisch1.6.2  Niederspannungskabel unterirdisch

Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen,  
und somit keine Festsetzungen.

## 2. Hinweise durch Text

### 2.1 Naturschutz, Biotope

Unmittelbar angrenzend zur Bestandsbebauung im Westen befinden sich die Biotope 7147-1580 Feuchtbrache und Gehölze am östlichen Ortsrand von Ahornöd:

#### 7147-1580-001

Hauptbiotop: Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan / kein LRT (65%)

Weitere Biotoptypen: Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20%);  
Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (10%);  
Sonstige Flächenanteile (5%)

#### 7147-1580-002

Hauptbiotop: Hecken, naturnah (45%)

Weitere Biotoptypen: Mesophile Gebüsche, naturnah (35%)  
Feldgehölz, naturnah (20%)

**C. Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 11.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 beteiligt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom \_\_.\_\_.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 als Satzung beschlossen.

Freyung, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

Freyung, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ wurde am \_\_.\_\_.2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Speltenbach - Furthäcker“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den \_\_.\_\_.2025

\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister (Siegel)

## D. Begründung

### 1. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sondergebiet Speltenbach-Furthäcker“ in Teilbereichen bauplanungsrechtlich überarbeitet werden. Der Geltungsbereich umfasst mit den FLNrn. 136, 137, 137/3 und 138/5 der Gemarkung Ahornöd, eine Fläche von insgesamt ca. 6.800 m<sup>2</sup>.

Der Planungswille der Stadt Freyung war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Speltenbach-Furthäcker“ auf dem zu beplanenden Gelände die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhandelsgeschäften mit den jeweils notwendigen Park- und PKW-Stellflächen zu schaffen.

Dem ursprünglichen Bebauungsplan lagen damals bereits konkrete Planungen für diese Geschäfte zugrunde. Es handelte sich hierbei um zwei miteinander verbundene, eingeschossige Gebäude unterschiedlicher Nutzungen mit den dazugehörigen vorgelagerten jeweiligen PKW-Stellflächen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 sollen u.a. die überbaubaren Grundstücksflächen, die max. zulässige Verkaufsfläche in den jeweiligen Bauteilen und die Zulässigkeit von zwei voneinander unabhängigen Einzelhandelsgeschäften in den jeweiligen Bauteilen in den textlichen und planlichen Festsetzungen nochmals konkretisiert und klargestellt werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Stadt Freyung kann dadurch gewährleistet und dauerhaft sichergestellt werden.

### 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB.

### 3. Ausgleichsregel, Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll bauplanungsrechtliche Unschärfen aus dem Deckblatt Nr. 1 klarstellen. Es werden keine zusätzlichen, überbaubaren Flächen ausgewiesen oder Festsetzungen getroffen, die den Naturhaushalt verändern. Die Festsetzungen aus der Ausgleichsregel und die Inhalte des Umweltberichts bleiben unverändert bestehen.

### 4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

### 5. Grünordnung

Die Darstellung im Deckblatt Nr. 2 stellt eine Bestandsaufnahme aus Luftbildern dar, und dient dem Erhalt der aktuell bestehenden Vegetation.

Pflanzgebote und durchzuführende Begrünungsmaßnahmen aus den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und dem Grünordnungsplan bleiben unberührt.

## E. Anlagen

Lageplan, Luftaufnahme Stadt Freyung

Luftaufnahme, Stadt Freyung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics