Amtliche Bekanntmachung
der Stadt Freyung

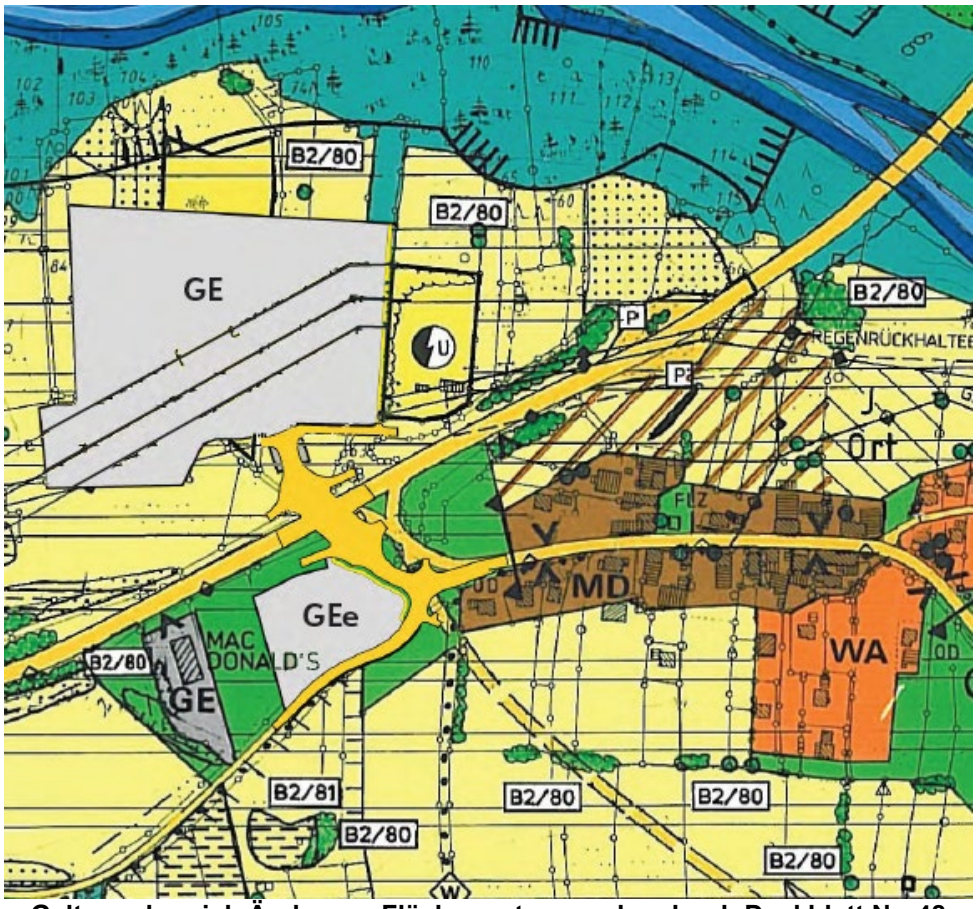
Vollzug der Baugesetze (BauGB);
Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 48 im qualifizierten Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB;
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 sowie vom 16.09.2024 Aufstellung des Bebauungsplanes ,,GE Ort‘‘ und die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 beschlossen. In der Sitzung vom 19.01.2026 wurde die Trennung des Bauleitplanverfahrens in die Bebauungspläne „GE Ort“ und „GE Ort IV“ sowie die entsprechende Aufteilung der Flächennutzungsplanänderung in die Deckblätter Nr. 20 und Nr. 48 beschlossen.

Zur Ermöglichung der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Stadtgebiet von Freyung sollen auf Teilflächen der Flurnummern 45, 48 (Tfl.) 49 (Tfl.), 49/1 (Tfl.), 255 (Tfl.) und 256/1 (Tfl.), Gemarkung Ort, neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Freyung. Im Norden wird es durch die Bundesstraße B12 begrenzt, im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenbach. Südwestlich schließt das McDonald’s-Restaurant an.

Im geplanten Gewerbegebiet (Art der baulichen Nutzung) soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im städtebaulichen Interesse definiert und festgelegt werden. Hierbei sollen u.a. der Lebensmitteleinzelhandel sowie innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist identisch mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 48. Die Verfahrensabwicklung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes hat im Regelverfahren nach §§ 3 ff. BauGB zu erfolgen.



Geltungsbereich Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 48

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Planung verfügbar:

Schutzgut	Art der Information	Konflikte, Vorhabenswirkungen
Mensch, Wohnfunktion, Erholungsfunktion	Rad und Wanderwege	Auf der St 2132 verläuft der Donau-Nationalpark-Böhmerwald-Radweg. Dieser Radweg ist gleichzeitig auch Teil des Wanderwegs Goldener Steig.
	Immissionsschutz	Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 26. März 2026 vor (Projekt-Nr. 3035-2026 / SU V01). Sie behandelt die Geräuschkontingentierung für das Plangebiet des Bebauungsplans „GE Ort IV“ unter Berücksichtigung der gewerblichen Lärmvorbelastung sowie die Verkehrslärmbelastung durch die B 12 und die St 2132. Die Untersuchung enthält Vorschläge zu Emissionskontingenten und zu Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen. Der Technische Umweltschutz hat das Gutachten geprüft und die Berechnungsergebnisse unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Emissionsdaten als plausibel bewertet.
Tiere und Pflanzen	Vorkommen Fledermäuse	Im Vorhabensbereich befinden sich weder potenzielle Quartiere für Fledermäuse noch regelmäßig frequentierte Flugrouten. Die intensiv genutzte Wiese besitzt auch als Jagdhabitat nur eine untergeordnete Rolle für Fledermäuse.
	Vorkommen Säugetiere ohne Fledermäuse	Für europarechtlich geschützte Säugetiere bietet der Vorhabensbereich keine relevanten Habitate.
	Vorkommen Kriechtiere	Im Vorhabensbereich des geplanten Gewerbegebiets wurden keine Zauneidechsen vorgefunden. Südlich an den Geltungsbereich anschließend wurden im Bereich der Straßenböschung Zauneidechsen im Zuge der Straßenbaumaßnahme festgestellt und umgesiedelt.
	Gefäßpflanzen	Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.
	Biotope	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald mit einer Entfernung von jeweils ca. 250m im Süden und Norden. Ebenfalls ca. 250m entfernt befindet sich nördlich das FFH-Gebiet 7246-371 Ilz-Talsystem. Im Geltungsbereich befindet sich kein Biotop der amtlichen Biotopkartierung.
Boden	UmweltAtlas Bayern Boden/Geologie inkl. Bodenfunktionskarten	Der Boden im Planungsgebiet besteht nach der Bodenübersichtskarte M 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).
Wasser	Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete. (Team Umwelt Landschaft, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf)	Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
Klima und Luft	Informationen aus topographischen Karten und Reliefkarten	Die Fläche besitzt keine übergeordnete Funktion für das Kleinklima.
Kultur- und Sachgüter	Bayerischer Denkmalatlas	Keine Bau- oder Bodendenkmäler im Vorhabensbereich
Wechselwirkung Schutzgüter	---	Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

Der hierzu erstellte Planentwurf in der Fassung vom 30.06.2026 wird mit der Begründung in der Zeit vom **30.10.2026 bis einschließlich 29.11.2026** 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätten geltend gemacht werden können.

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, 29.10.2026
Stadt Freyung

gez.

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Freyung am 30.10.2026 und Niederlegung in der Stadtverwaltung