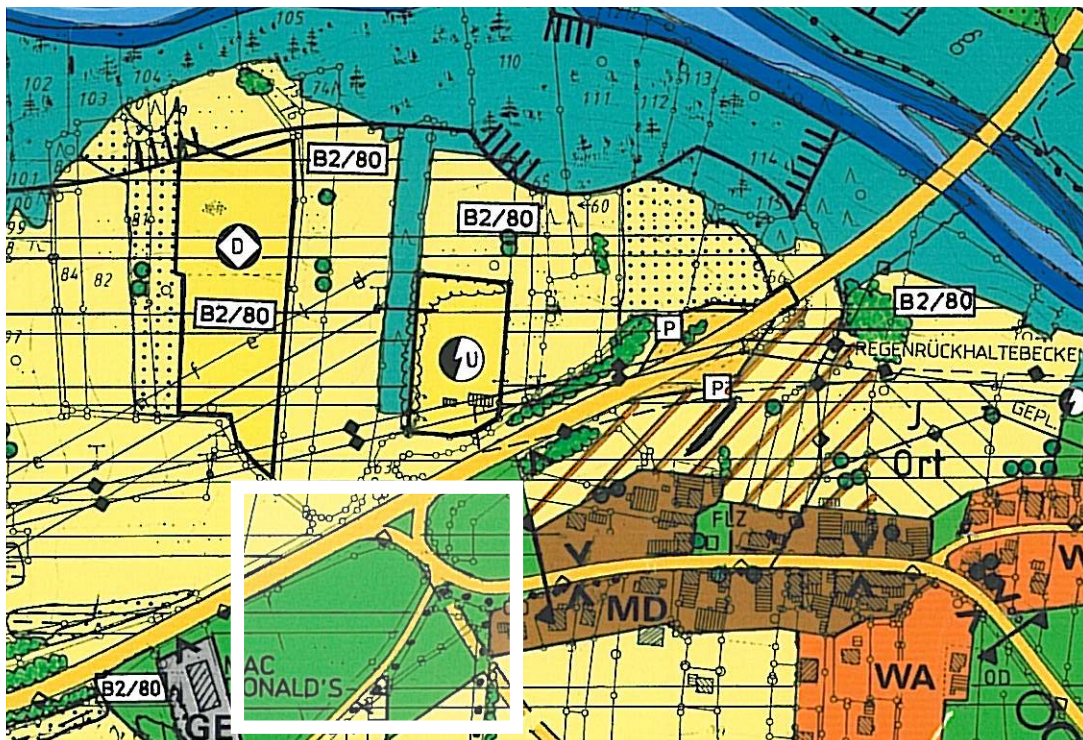




STADT FREYUNG

48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS § 2 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 10.05.2004)

Inhaltsverzeichnis

A	Ausschnitt des Flächennutzungsplans _____	3
B	Deckblatt Nr. 48 _____	4
C	Verfahrensvermerke _____	5
D	Begründung _____	7
1.	Aufstellungsbeschluss, Verfahren _____	7
2.	Planungsanlaß und Zielsetzung _____	7
3.	Lage im Raum _____	7
4.	Flächennutzungsplan _____	7
5.	Technischer Umweltschutz _____	8
6.	Ausgleichsregel _____	10
E	Anlagen _____	10

Planverfasser

Städtebau:



PPP Planungsgruppe GmbH
 Werner J. Pauli & Christian Lankl
 Stadtplatz 14
 94078 Freyung
 fon: 08551 / 9169660
 fax: 08551 / 9169666
 info@ppp-architekten.com

Grünordnungsplanung:

**Team
 Umwelt
 Landschaft**

Susanne Ecker
 Fritz Halser
 Katharina Halser
 Christine Pronold
 Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
 94469 Deggendorf

0991 3830433
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de

Rechtsverbindlich seit dem 10.05.2004



Maßstab 1 : 5.000

B Deckblatt Nr. 48



Maßstab 1 : 5.000

Legende

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
	öffentliche Verkehrsfläche, Straße, Weg
	gliedernde, abschirmende ortsbildgestaltende Freiflächen

e1.1

Entwurf
gefertigt 30.06.2026

C Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 15.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2025 hat in der Zeit vom 18.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2025 hat in der Zeit vom 18.03.2025 bis 17.04.2025 stattgefunden.
4. Mit Beschluß vom 19.01.2026 wurde das Bauleitplanverfahren „GE Ort“ in zwei Verfahren getrennt. Die betreffenden Flächen werden nun als „GE Ort IV“ weitergeführt.
5. Zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
6. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2026 die 48. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.

Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2026

AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

9. Ausgefertigt

Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister (Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 37. Änderung des

Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den _____

Dr. Olaf Heinrich 1. Bürgermeister

(Siegel)

D Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat am 16.02.2016 und nochmals am 16.09.2024 für das Plangebiet die 20. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen.

Zunächst sollte das Gebiet südlich und nördlich der Bundesstraße B12 als gesamtes Areal überplant werden.

Hierzu wurde für dieses Gebiet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Herbst 2025 trat ein Bauinteressent an die Stadt Freyung heran, mit dem Vorhaben, die Flurstücke im südlichen Geltungsbereich „GE IV“ (bisher GE2) zu erwerben und in 2026 als gewerbliche Nutzfläche zu bebauen.

Durch verschiedene Unwägbarkeiten sowohl aus dem Geländeverlauf, der Bodenbeschaffenheit und naturschutzfachlichen Einflußgrößen war zu erwarten, dass das nördliche Gebiet im weiteren Aufstellungsverfahren einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und die Erlangung von Rechtskraft für die erste Jahreshälfte von 2026 nicht gewährleistet werden kann.

Schließlich beschloss der Stadtrat von Freyung in seiner Sitzung vom 19.01.2026 das Bauleitplanverfahren zu trennen, und die Planung für den südlichen Bereich „GE Ort IV“ unmittelbar weiterzuführen.

Der Flächennutzungsplan wird somit mit Deckblatt Nummer 48 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Ort IV“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Planungsanlaß und Zielsetzung

Um im Stadtgebiet von Freyung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen zu können, sollen im GE IV auf der Fl.Nrn. 45 und den Fl.Nrn. 48 (Tlf.), 49 (Tlf.), 49/1 (Tlf.), 255 (Tlf.), 256/1 (Tlf.) der Gemarkung Ort neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den 1. Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 15.02.2016 verwiesen.

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.

3. Lage im Raum

Das Gewerbegebiete liegt westlich der Stadt Freyung.

Für das Gebiet liegt eine planfestgestellte Planung vor, die einen kreuzungsfreien „Brückenkreisell“ für die Bundesstraße B 12 vorsieht. Die Baumaßnahme ist für die Jahre 2026/2027 geplant.

Der Geltungsbereich ist im Norden von der Bundesstraße B12 und deren künftigen Ausleituungsarm nach Ort begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die in 2025 als Bypass für die o.g. Baumaßnahme neu gebaute Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenbach an. Im Osten liegt die neue Straßentrasse der kreuzungsfreien Überbauung der B12 und weiter im Südosten schließt die Bebauung des Ortsteils Ort an. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an und in einer Entfernung von ca. 50 m liegt das Anwesen eines Schnellrestaurants. Insgesamt bildet das Gebiet einen typisch gewerblichen Charakter entlang der Bundesstraße B 12.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha.

4. Flächennutzungsplan

Im FPlan ist das Gebiet GE IV als gliedernde, abschirmende ortsrandgestaltende Freifläche ausgewiesen.

5. Technischer Umweltschutz

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Westen der Ortschaft Ort ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet beinhaltet eine einzige Parzelle (GE4), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen wird, und hat eine Fläche von ca. 6.500 m². Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Das geplante GE liegt im Einwirkungsbereich der B 12 und der St 2132. Der Kreuzungspunkt B 12 / St 2132 ist planfestgestellt und wird seit Mitte 2025 umgebaut (u.a. Neubau eines ovalförmigen Kreisverkehrs über die B 12).

Mittelfristig soll nördlich der B 12 ein weiteres GE ausgewiesen werden. Ursprünglich bzw. im März 2025 war die Aufstellung der Bauleitplanung „GE Ort“ mit zwei Geltungsbereichen geplant, nämlich mit einer Bauparzelle im Norden der B 12 und einer Bauparzelle im Süden der B 12. Nachdem sich das Bauleitplanverfahren für das Baufeld im Norden der B 12 wegen verschiedener naturschutzrechtlicher Vorgaben über einen längeren Zeitraum erstrecken wird und ein Abschluss nicht absehbar ist, wird für das Baufeld im Süden der B 12 nun ein eigenes Bauleitplanverfahren von der Stadt Freyung durchgeführt (BP „GE Ort IV“).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

*: Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.03.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 3035-2026 / SU V01). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B 12 und der St 2132 erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für das Baufeld im Geltungsbereich und das nördlich der B 12 mittelfristig zusätzlich geplante GE wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebietes erzeugten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei freier Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt werden würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der außerhalb des Geltungsbereichs ansässigen gewerblichen Nutzungen (Umspannwerk im Nordosten der Kreuzung St 2132 / B 12 und McDonald's im Westen des GE4) und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets ermittelt. Dem GE4 und dem nördlich der B 12 mittelfristig zusätzlich geplanten GE wurden Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts zugeteilt, die an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. ausgeschöpft werden.

- Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19“. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen verwendet, die in der Verkehrsuntersuchung des Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak zum Umbau des Kreuzungspunktes B 12 / St 2132 angegeben sind und die für das Prognosejahr 2035 gelten. Der Orientierungswert wird insbesondere im Bereich entlang der nördlichen Baugrenze überschritten. Mit Immissionsbelastungen von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert tagsüber zwar eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von ca. 6 – 7 m um 1 – 2 dB(A) überschritten.

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans soll ein GE ausgewiesen werden. Auch wenn Betriebswohnungen zugelassen werden, steht die gewerbliche Nutzung der Flächen im Vordergrund. Im Umgang mit den ermittelten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen wurde neben einer - baurechtlich ohnehin erforderlichen - Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung empfohlen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster in den der B 12 zugewandten Nordfassaden). Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde weiterhin vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Die erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Demnach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis

zu 73/75 dB(A) tags/nachts. Es wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für die Tag- und Nachtzeit festzusetzen.

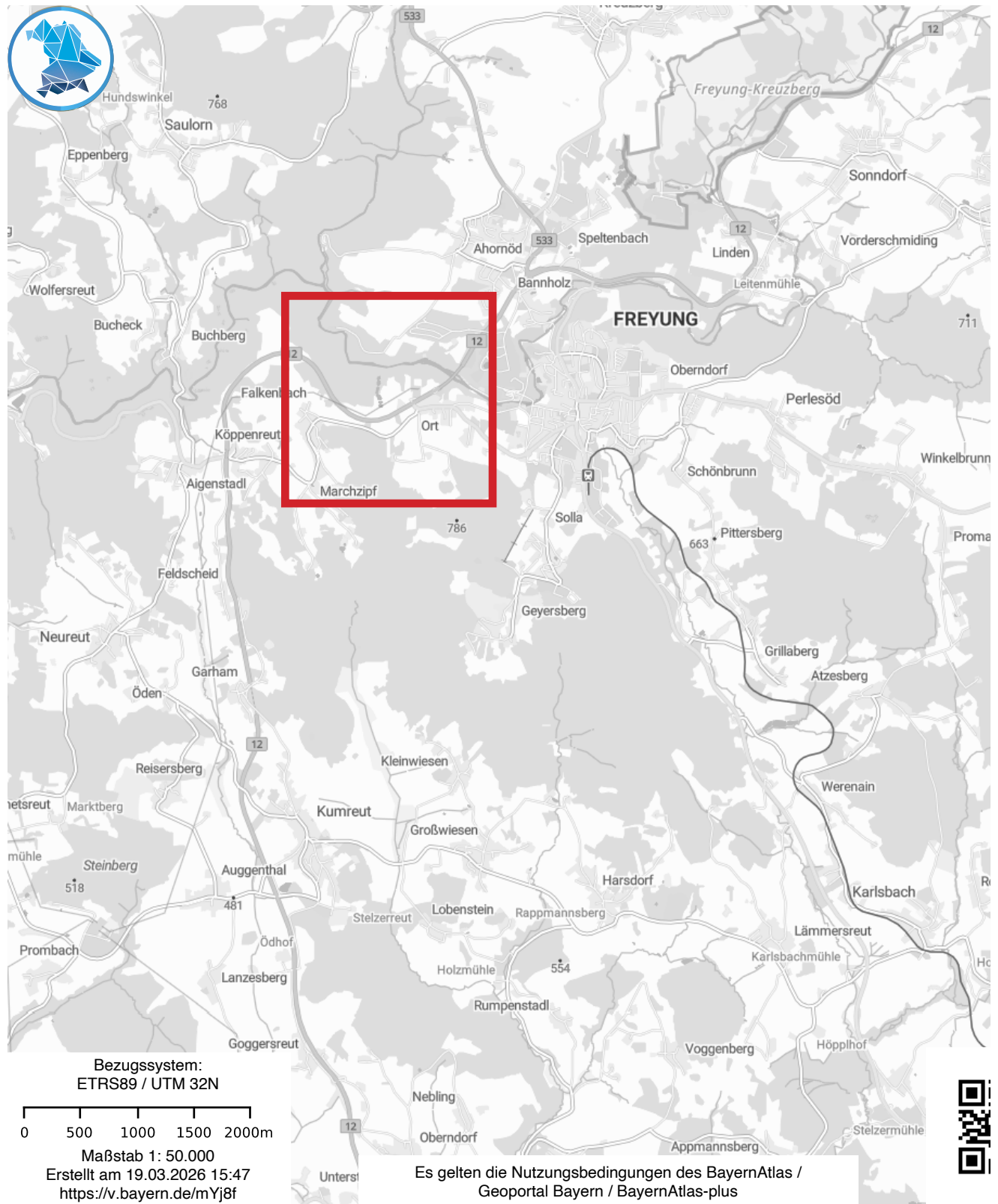
6. Ausgleichsregel

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadteigenen Flurstück 763 der Gemarkung Kreuzberg.

E Anlagen

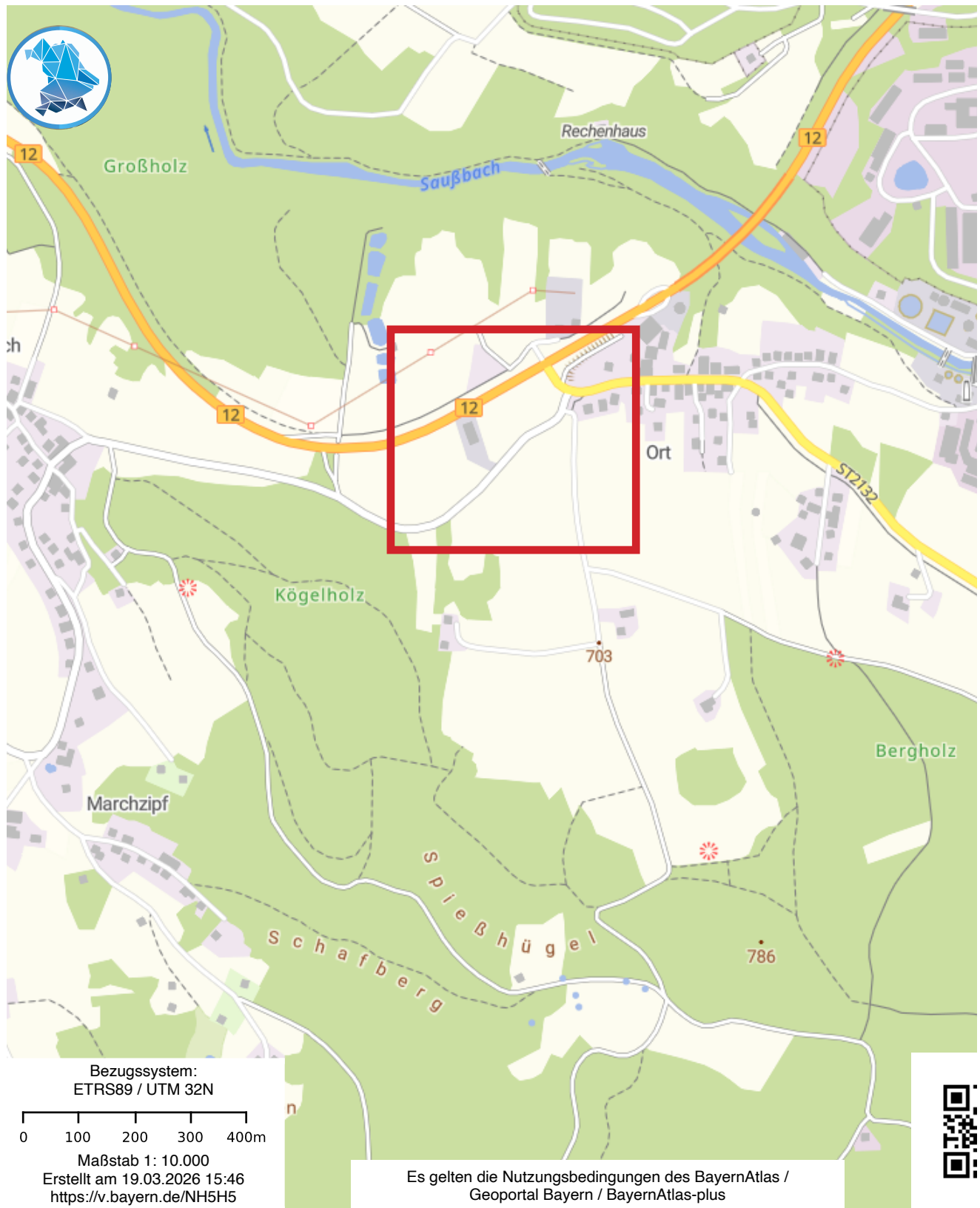
- Karten
 - Übersichtsplan M 1 : 50 000
 - Übersichtsplan M 1 : 10 000
 - Übersichtsplan M 1 : 5 000
 - Luftbild mit
Parzellkarte M 1 : 2 500
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 26.03.2026 (Projekt-Nr.: 3035-2026 / SU V01)
- Umweltbericht, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf 30.06.2026

Lageplan M 1: 50 000



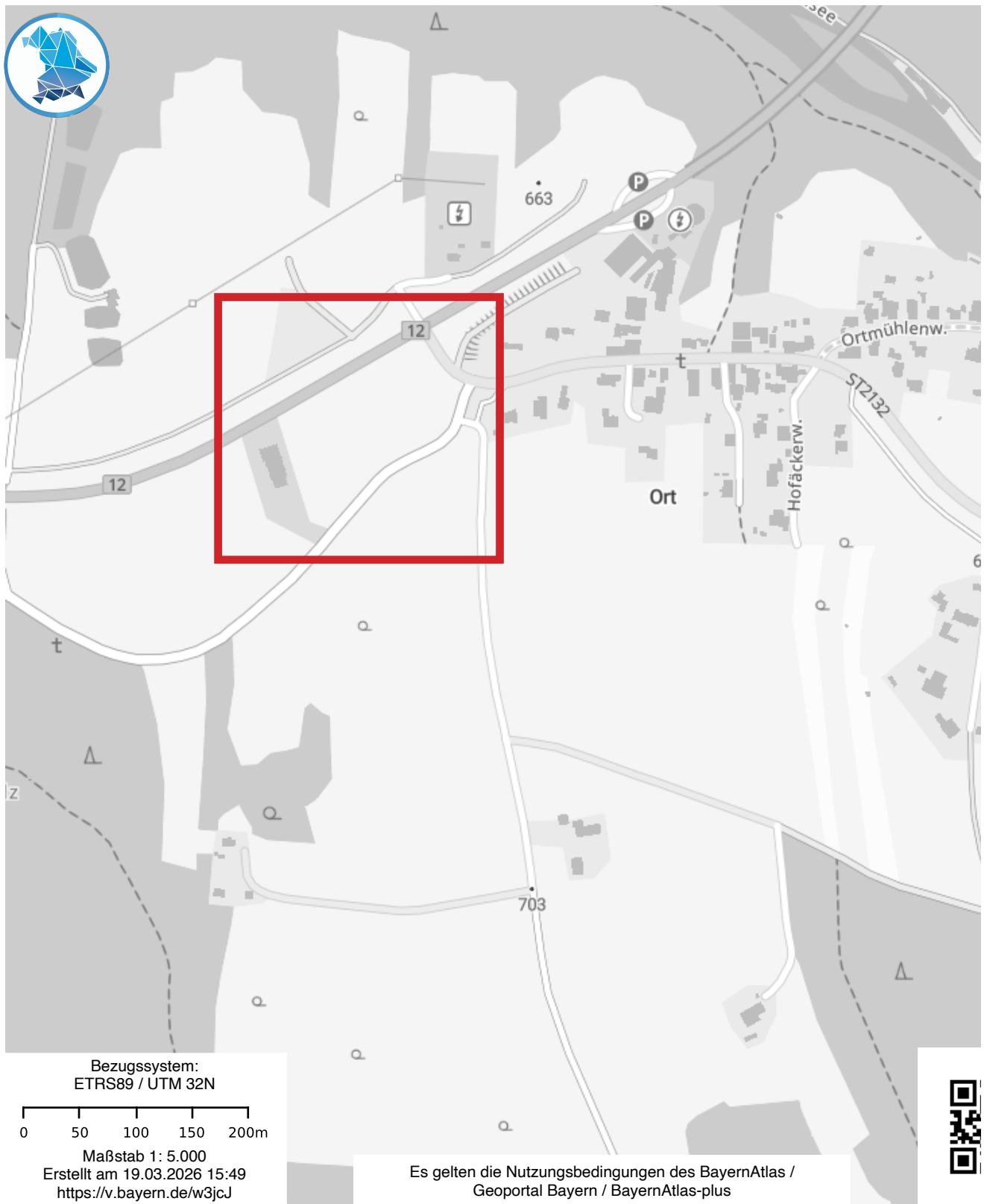
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lageplan M 1: 10 000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Lageplan M 1: 5 000



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Luftbild mit Parzellkarte M 1: 2 500



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

e1.1

Entwurf
gefertigt 30.06.2026