

B E B A U U N G S P L A N

SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 20



STADT / GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

FREYUNG
FREYUNG / GRAFENAU
NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3
C Satzung	4 - 9
D Begründung	10 - 23
E Anlagen	24 - 29

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	LANDSHUT , DEN 27.05.1987
1. ENTWURF	LANDSHUT , DEN 15.01.1988
2. ENTWURF	LANDSHUT , DEN 19.09.1991
DECKBLATT 1	ERGOLDING, DEN 10.01.1995
DECKBLATT 2	Verfahren eingestellt
DECKBLATT 3	FREYUNG, DEN 11.05.2001
DECKBLATT 4	Verfahren eingestellt
DECKBLATT 5	Verfahren ruht
DECKBLATT 6	FREYUNG, DEN 20.09.2004
DECKBLATT 7	FREYUNG, DEN 20.09.2004
DECKBLATT 8	FREYUNG, DEN 15.05.2006
DECKBLATT 9	Verfahren ruht
DECKBLATT 10	Verfahren ruht
DECKBLATT 11	FREYUNG, DEN 05.05.2007
DECKBLATT 12	FREYUNG, DEN 30.05.2008
DECKBLATT 13	Verfahren ruht
DECKBLATT 14	Verfahren ruht
DECKBLATT 15	Verfahren ruht
DECKBLATT 16	FREYUNG, DEN 23.12.2010
DECKBLATT 17	FREYUNG, DEN 23.12.2010
DECKBLATT 18	FREYUNG, DEN 07.11.2011
DECKBLATT 19	FREYUNG, DEN 19.10.2012
DECKBLATT 20	FREYUNG, DEN 19.08.2014

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.2013 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungs,- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 10.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 17.12.2013 hat in der Zeit vom 17.01.2014 bis 17.02.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 17.12.2013 hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 19.02.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 26.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2014 bis 18.08.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 20 in der Fassung vom 26.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.08.2014 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 20 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.08.2014 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 29.08.2014

Stadt Freyung

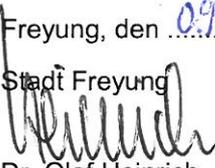

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 09.12.2014

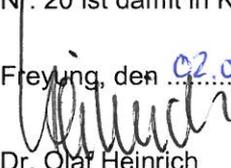
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 20 wurde am 31.01.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 20 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 02.02.15 Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

20. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 446/0(Teilfläche),, 447/0 und 311/1 der Gemarkung Ort bilden den Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 16.12.2013. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung. Der Bebauungsplan Solla-Hermannsau-Geyersberg wird um die Flurnummern 446/0(Teilfläche), 447/0 und 311/1 der Gemarkung Ort erweitert.

§ 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) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Gebäude nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 Planliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung :

WA	Allgemeines Wohngebiet, lt. § 4 BauNVO, Gebäude nach § 4 BauNVO (3) Punkt 5 sind nicht zulässig
----	--

2. Maß der baulichen Nutzung :

2.1. Geschossfläche

GF 300

Max. zulässige Geschossflächen in m² pro Grundstück:
z.B. 300 m²

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen und der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser einschl. Umfassungswände sind mit einzurechnen.

- 2.2. Grundfläche
GR 160
Max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude
in m² pro Grundstück: z.B. 160 m²

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenan-
lagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % über-
schritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze
und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche
dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger
Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen
entsprechen.
- 2.3. Zahl der Vollgeschoße
II
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
- 2.4. Höhe der baulichen Anlagen
TH 7,0
Max. zulässige Wandhöhe auf der Talseite.
Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis
zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des je-
weiligen Baukörpers : 7,00 m
- 2.5. Zahl der Wohneinheiten
WE 2
Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten
pro Wohngebäude: 2
- 2.6. Abstandsflächen
Abstandsflächen zu sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 4 Textliche Festsetzungen

1. Hauptgebäude :

- 1.1 Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.
- 1.2 Dachdeckung :
Dachstein naturrot
- 1.3. Dachüberstände :
Traufe : max. 1,00 m
Ortgang : max. 1,00 m

- 1.4. Dachgauben
Zulässig als stehende Giebelgauben nur bei Satteldach und ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 25 Grad.
Maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Vorderansicht von max. 1,5 m².
Abstand untereinander und von der Giebelwand mind. 2,50 m.
- 1.5. Kniestock :
Zulässig im Rahmen der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe.
- 1.6. Außenwände :
Nur in Putz bzw. Holzverkleidung.
Kunststoff- und Klinkerverkleidung sind unzulässig.
- 2. Garagen :**
- 2.1 Garagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baufenster zu errichten.
- 2.2 Garagen sind in Dachform dem Hauptdach anzugleichen.
Dachdeckung lt. 1.2.
Wandbehandlung lt. 1.6. auszuführen
- 2.3 Bei in den Hang gebaute Garagen sind Flachdächer zulässig, die jedoch begrünt werden müssen.
- 2.4 An das Hauptgebäude oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen vorgesehenen Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen.
- 2.5 Traufhöhe max. 3,50 m über natürlicher Geländeoberfläche
- 3. Gartengerätehäuschen und Freisitze :**
- Zulässig in Holzbauweise außerhalb des Baufensters bis max. 15 m² Grundfläche/Einheit.
- 4. Abstellplätze für Fahrräder, Mülltonnen und Reststoffbehälter :**

Sind innerhalb der Gebäude bzw. Nebengebäude vorzusehen.
Zusätzliche Gebäude sind unzulässig.

5. Einfriedungen :

5.1. Nach der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift der Stadt Freyung über den Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Zaunaussenkante bzw. Heckenaussenkante mindestens 1,0 m vom befahrbaren öffentlichen Straßenrand bzw. Gehsteigrand abzurücken.

5.2. Ausführung :

- * Straßenseitig : senkrechter Holzlattenzaun (Hanikel) ohne Sockel evtl. mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten.
- * Über Straßen- bzw. Fußwegoberkante - Höhe max. 1,30 m. Sockel unzulässig

6. Geländemodellierung / Aufschüttungen :

Veränderung der natürlichen Geländeoberflächen durch Abgraben oder Aufschüttungen über Höhe = 1,00 m nicht zulässig.

Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig (z.B. Stützmauern)

Vorzugsweise soll das Gelände im Hinblick auf den Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen über 1,00 m , um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erhalten.

7. Festsetzungen zur Boden- Versiegelung :

7.1. Sämtliche Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecke). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

7.2. Gehwege, Feldwege sowie Mehrzweckflächen in den Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.

8. Stellplatzbedarf

PKW : Für jede WE sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb der Baufenster und der für die Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

9. Grünordnung :

- 9.1. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken: Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 9.1.1. Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Großbaum und je ein Kleinbaum (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.
- 9.1.2. Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind in den Hinweisen unter Nr. 2 zum Bebauungsplan aufgeführt (Anlage).
- 9.1.3. Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.
- 9.2. Grünflächen mit besonderen Auflagen bezüglich Einfriedung und Bepflanzung:
- 9.2.1. Vorgärten Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.
- 9.3. Öffentliche Grünflächen: Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden (wie 9.1.2.).
- 9.4. Gliedernde Gehölzstreifen: Entlang der süd-westlichen Begrenzung des Baugebietes durch die Gemeindestraße „Freyunger Straße“ sind zur Ortsrandeingrünung Gehölzstreifen anzupflanzen.
1 Baum je 8 lfm Grenzlänge
Zwischen den Parzellen sind als Ausgleich für die geplante Bebauung mindestens 8m breite Gehölzstreifen mit einer Fläche von insgesamt 1 347,51 m² zu errichten. (vgl. Punkt 6.3 Hinweise)

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 09.12.2014.....

Stadt Freyung



.....
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

D BEGRÜNDUNG

I	Hinweise zum Bebauungsplan	Seite	11 - 12
II	Erläuterung		
	1. Planrechtliche Voraussetzung	Seite	13
	2. Lage und Größe des Baugrundstückes	Seite	13
	3. Verkehr	Seite	14
	4. Ver- und Entsorgung	Seite	14
	5. Immissionsschutz	Seite	15
	6. Naturschutz	Seite	15 - 19
	7. Umweltbericht	Seite	20 - 22
	8 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes	Seite	23

I HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planunterlagen :

Nur der Originalplan der Stadt Freyung ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Stadt Freyung.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

2. Pflanzungen

2.1 Bevorzugt sind zu verwenden :

- | | | |
|-------|--------------|---|
| 2.1.1 | Obstbäume : | Möglichst auch Hochstämme |
| 2.1.2 | Sträucher : | Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra – Holunder |
| 2.1.3 | Laubbäume : | Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Tilia platyphyllos – Linde |
| 2.1.4 | Nadelbäume : | Larix decidua - Lärche
Picea abies - Fichte
Abies alba - Tanne |

2.2 Nicht anzupflanzen sind alle sonstigen nicht heimischen Gehölze und Koniferen

insbesondere: Thuja – Lebensbäume
Chamaecyparis – Scheinzypresse

2.3 Zur Begrünung geschlossener Wandflächen sind zu empfehlen : Kletterrose
Wilder Wein
Efeu
Geisblatt
Knöterich

3. Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

4. Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes bei Verwirklichung von Bauvorhaben sind zu berücksichtigen.

Besonders hinzuweisen ist auf das Faltblatt des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern "Naturschutz an Gebäuden" über Schutzmaßnahmen an Gebäuden.

5. Geruchsmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

6. Abwasser

Die im Baugebiet – auch während der Bauphasen – anfallenden Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

II ERLÄUTERUNG

1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat am 21.10.2013 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Stadtrat beschließt einstimmig die Erweiterung des Wohnbaugebiets und die Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 20 und des Flächennutzungsplanes „Solla“ durch Deckblatt Nr. 16. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 wird im Bereich dieses Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 16 geändert.

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. LAGE UND GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

Das Baugebiet liegt am östlichen Ende der bestehenden Ortschaft Solla, im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet (WA)., die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,5 km.

Das Baugebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Nord-Osten und umfasst die Größe von ca. 0,88 ha und erstreckt sich auf die Flurnummern 446/0(Teilfläche), 447/0 und 311/1 Gemarkung Ort.

Im Nord/Osten und Nord/Westen wird das Planungsgebiet von gliedernden Freiflächen begrenzt.

Das Gebiet wird im Süd/Osten von Waldfläche eingegrenzt. Im Süd/Westen wird das Baugebiet von der Gemeindestraße „Freyunger Weg“ gefasst, welcher auf der gegenüberliegenden Seite an ein, im Flächennutzungsplan ausgewiesenes, bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet für Freizeit und Erholung grenzt.

3. VERKEHR

3.1. Das Planungsgebiet wird vom Ortskern der Stadt Stadt Freyung über die Staatsstraße 2132, die Gemeindeverbindungsstraße Freyung – Geyersberg sowie die Gemeindestraße „Freyunger Weg“ erreicht. Die Stadtmitte mit allen Infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen und langfristigen Bedarf liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

3.2. Das Planungsgebiet liegt direkt an der oben genannten Straße.

Ein Fußweg führt von der Ortsstraße Flur Nr. 422/0, zwischen den Grundstücken Flur Nr. 314 und Flur Nr. 345 durch den Wald in das Gewerbegebiet am Bahnhof.

Ein weiterer Fußweg führt neben der Ortsstraße Richtung Stadtzentrum.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend durch das zentrale Ortswassernetz der Stadt Freyung gesichert.

4.2. Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Solla ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung angeschlossen.

4.3. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG

4.4. Abfallwirtschaft

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert.

Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Von den Bewohnern müssen Immissionen in Form von Gerüchen die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bestand geduldet werden, soweit diese einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen.

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt an ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung. Eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

6. NATURSCHUTZ

6.1. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Prüfung des Einzelfalles durchgeführt, da es keine Vorhaben beinhaltet, dass gemäß § 17 bzw. § 3 Anlage 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) UVP-pflichtig ist.

6.2. Aus dem Landschaftsplan können folgende für das Plangebiet relevante Aussagen abgeleitet werden:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist gliedernde Freifläche zu bezeichnen. Es sind keine schutzwürdigen Gehölze oder Einzelbäume verzeichnet.

Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG sind nicht vorhanden.

6.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

▪ Schutzgut, Arten und Lebensräume:

Beschreibung:

Die Fläche wird derzeit als Landwirtschaftliche Fläche genutzt und bietet wenige Lebensräume. Angrenzende Waldflächen und Flächen durch eine im Gebiet nicht verdichtete Bebauung bieten ausreichend Lebensraum.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung des Wohngebiets werden keine ökologisch zu schützende Bereiche zerstört.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Bebauung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

▪ Schutzgut Boden:

Beschreibung:

Über die Untergrundverhältnisse liegen keine Daten vor. Es wird daher ausgegangen, dass der Untergrund die Versickerung von Niederschlägen vor Ort erschwert.

Auswirkungen:

Baubedingt werden kleinere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden werden ca 30% der Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser:

Beschreibung:

Niederschlagswasser versickert auf den Wiesenflächen und wird dem Grundwasser zugeführt.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu Gesammelten Wassermassen, welche rückgehalten werden müssen.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

▪ Schutzgut Klima und Luft:

- keine Beeinträchtigung

▪ Schutzgut Landschaftsbild:

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem leichten Nord-Ost Hang.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Einschnitte in die Landschaft durch kleine Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen. Das Gesamtbild der Hanglage soll durch die Festsetzungen noch deutlich zu spüren sein.

Ergebnis:

Es sind auf Grund von Aufschüttungen und Abgrabungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

▪ Ökologische Bilanz:

Im gesamten Planungsgebiet ist aufgrund der Versiegelung mit einer Eingriffsschwere Typ B zu rechnen. (Typ B: geringe Versiegelung, vgl. Leitfaden Matrix Abb. 7)

Aufgrund des Bestandes der Flächen, der geringen Eingriffsintensität sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,2 gewählt.

Baugebietsfläche:

$$\text{Gesamtfläche der Grünfläche: } 8\,371,82 \text{ m}^2 - 1\,634,28 \text{ m}^2 = 6\,737,54 \text{ m}^2$$

$$(6\,737,54 \text{ m}^2) \times \text{Kompensationsfläche } (0,2)$$

$$= \text{Erforderliche Ausgleichsfläche} = 1\,347,51 \text{ m}^2$$

▪ Ausgleich:

Das neue Bebauungsgebiet auf Wiesen und Ackerflächen stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird versucht diesen Eingriff entsprechend der Nutzung möglichst gering zu halten (vgl. Pkt. 9.4 Begründung)

Folgende Hauptmaßnahmen werden in die Satzung mit aufgenommen:

Fläche 1: Im Süd-Westen ist ein 3,0 m breiter Streifen vorgesehen (vgl. Pkt. 9.4 textliche Festsetzungen)

Fläche 2: Gliedernde Gehölzstreifen.

von Süd-West nach Nord-Ost mit einer Breite von 8,0 m.

Art der Maßnahme	Fläche in m ²	Wertigkeit des Ausgangszustandes	Wertigkeit nach Aufwertung
Grünzug Süd-Westen	370,00 m ² (ohne öffentlicher Weg)	I	II
Gehölzstreifen von Süd-West und Nord-Ost	1 842,00 m ²	I	II
Summe	2 212,00 m ²		

Damit ist der Ausgleichsbedarf von 1 347,51 m² gedeckt.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im privaten Besitz der einzelnen Grundstückseigentümer. Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzulegen und zu pflegen.

6.4. Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie spezifische Ausgleichsmaßnahmen:

▪ Schutzgut, Arten und Lebensräume:)

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig

▪ Schutzgut Boden:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch Festsetzung einer geringen Grundfläche und somit Reduktion der Versiegelung.

Durch die kleinflächige Bebauung (s. Pkt. 2.2 planliche Festsetzung) wird in die natürliche Topografie des Geländes nur geringfügig eingegriffen.

▪ Schutzgut Wasser:

Rückhalt des anfallenden Niederschlagwassers auf dem Grundstück;

Gehwege, Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten; s. Pkt. 7 textliche Festsetzung

Die im Baugebiet – auch während der Bauphasen – anfallenden Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen nicht in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden

▪ Schutzgut Klima und Luft

kein Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete o. Abluftbahnen

▪ Schutzgebiet Landschaftsbild

Festsetzung einer Wandhöhe von 7,0 m talseits ab natürlicher Geländeoberfläche (s. Pkt. 2.4 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen) um die Gebäude besser in den Hang einzufügen.

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgraben oder Aufschüttungen über 1,00 m sind nicht zulässig. (s. Pkt. 6 textliche Festsetzungen)

Festsetzungen von Baugrenze. (s. Pkt. 3.2 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen)

Festsetzung einer max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 (s. Pkt. 2.3 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen)

Eingrünung des Planungsgebietes nach Süd/Westen (s. Pkt. 9.4 textliche Festsetzungen)

Keine Böschungsbefestigung zugelassen (z.B. Stützmauer)

7. UMWELTBERICHT

7.1 Inhalt und Ziele:

Das Baugebiet liegt am östlichen Ende der bestehenden Ortschaft Solla, im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet (WA). die Entfernung zum Stadtkern beträgt ca. 1,5 km.

Das Baugebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Nord-Osten und umfasst die Größe von ca. 0,88 ha und erstreckt sich auf die Flurnummern 446/0(Teilfläche), 447/0 und 311/1 Gemarkung Ort.

Im Nord/Osten und Nord/Westen wird das Planungsgebiet von gliedernden Freiflächen begrenzt.

Das Gebiet wird im Süd/Osten von Waldfläche eingegrenzt. Im Süd/Westen wird das Baugebiet von der Gemeindestraße „Freyunger Weg“ gefasst, welcher auf der gegenüberliegenden Seite an ein, im Flächennutzungsplan ausgewiesenes, bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet für Freizeit und Erholung grenzt.

Die bestehenden Wohnstrukturen sollen erweitert und für qualitativ hochwertige und besondere Bauplätze ausgewiesen werden.

7.2 Im Bebauungsplan werden in Bezug auf Umwelt und Natur Aussagen getroffen:

- Bodenversiegelung : vgl. Punkt 7 _ textliche Festsetzung
- Grünordnung : vgl. Punkt 9 _ textliche Festsetzung
- Pflanzungen : vgl. Punkt 2 _ Hinweise im Bebauungsplan
- Naturschutz : vgl. Punkt 6 _ Erläuterung
- Art der Bebauung : vgl. Punkt 2 _ Zeichenerklärung für planliche Festsetzung
vgl. Punkt 1 _ textliche Festsetzung

7.3 Umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung:

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

Von der bestehenden Gaststätte in Solla wird ein Abstand der Wohnbebauung von 25m eingehalten.

Zur Ortseingrünung sind entlang den Grundstücksgrenzen zum Freyunger Weg lockere Baumpflanzungen vorzunehmen und zwar 1 Baum pro 8 lfm Grenzlänge. (s. Pkt. 9.4 textliche Festsetzungen)

▪ Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgung.

Das Baugebiet wird an die mechanisch - biologische Kläranlage der Stadt Freyung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

▪ Abfallbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert.

Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

▪ Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in Naturschutz- oder Landesschutzgebieten; Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

▪ Altlastenfläche

Eine bestehende Altlastenfläche im Planungsgebiet liegt nicht vor.

▪ Topographie

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine leichte Hanglage Richtung Nord/Osten..

▪ Verkehr

Das Planungsgebiet wird vom Ortskern der Stadt Stadt Freyung über die Staatsstraße 2132, die Gemeindeverbindungsstraße Freyung – Geyersberg sowie die Gemeindestraße „Freyunger Weg“ erreicht. Die Stadtmitte mit allen infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen und langfristigen Bedarf liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Ein Fußweg führt von der Ortsstraße Flur Nr. 422/0, zwischen den Grundstücken Flur Nr. 314 und Flur Nr. 345 durch den Wald in das Gewerbegebiet am Bahnhof.

Ein weiterer Fußweg führt neben der Ortsstraße Richtung Stadtzentrum.

7.4 Umweltauswirkungen

▪ Derzeitiger Umweltzustand

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet wird hauptsächlich als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes ist heruntergekommen und ungenutzt.

▪ Entwicklungsprognose

Im Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan der Stadt Freyung ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Diese Darstellung zieht sich auch nach Nord/Osten und darch das Feriengebiet Richtung Geyersberg weiter und bildet eine Einheit.

▪ Alternative

Der Standort des Geplanten Wohngebietes ist wegen seiner optimalen Lage und seiner geringen Umweltauswirkungen als guter Standpunkt zu beurteilen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau wurde die Erweiterung des Flächennutzungsplanes im Bereich Solla besprochen und abgeklärt.

7.5 Zusammenfassung:

Die Planung baut auf die Fortschreibung im Bereich Solla mit Deckblatt 16 des Flächennutzungsplanes auf.

Wesentliche Punkte in Bezug auf Landschaft und Natur wurden hier bereits festgelegt und im Bebauungsplan verfeinert. Dies wird durch diverse Festsetzungen (vgl. auch Begründung, Pkt. 6) zur Sicherung der verschiedenen Schutzgüter erreicht.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist von einer umweltverträglichen Erweiterung das Angebot für Bauland der Stadt Freyung auszugehen.

8. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Freyung der Region Donau-Wald zugeordnet und als Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald.

Das Stadtgebiet litt unter einem erheblichen Leerstand und schlechtem Gebäudezustand, der hohen Verkehrsbelastung (ca. 10.000 dtV) und einer zunehmenden zentral - peripheren Wanderung von Einzelhandel und Wohnnutzung. Seit 2012 ist die Einwohnerzahl der Stadt leicht steigend und es besteht große Nachfrage nach Bauland.

Die weitere Entwicklung macht hier die Ausweisung von Wohnflächen notwendig.

- 8.1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke ergeben.

Das Baugebiet liegt in angrenzender Nähe zum Ferienpark.

Durch den Bebauungsplan soll ein räumliches Konzept geschaffen werden, welches der Verdichtung der Bebauung entlang dem öffentlichen Raum der Straße und des Platzes, den freien Grünraum im privaten Bereich auf der Straßenabgewandten Seite der Häuser entgegensetzt.

Nach außen hin entsteht eine gegliederte Kontur der Bebauung. So garantiert der Bebauungsplan eine sinnvolle Erweiterung des Ortsbildes von Freyung.

Für die Bewohner, Kinder und alte Menschen soll ein möglichst gefahrenfreier Aufenthalt im öffentlichen Raum geboten werden.

E ANLAGEN

01	Luftbild	Seite	25
02	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5000	Seite	26
03	Lageplan M = 1 : 5000	Seite	27
04	Lageplan M = 1 : 1000	Seite	28
05	Planzeichnung M 1:1000	Seite	29

01 LUFTBILD



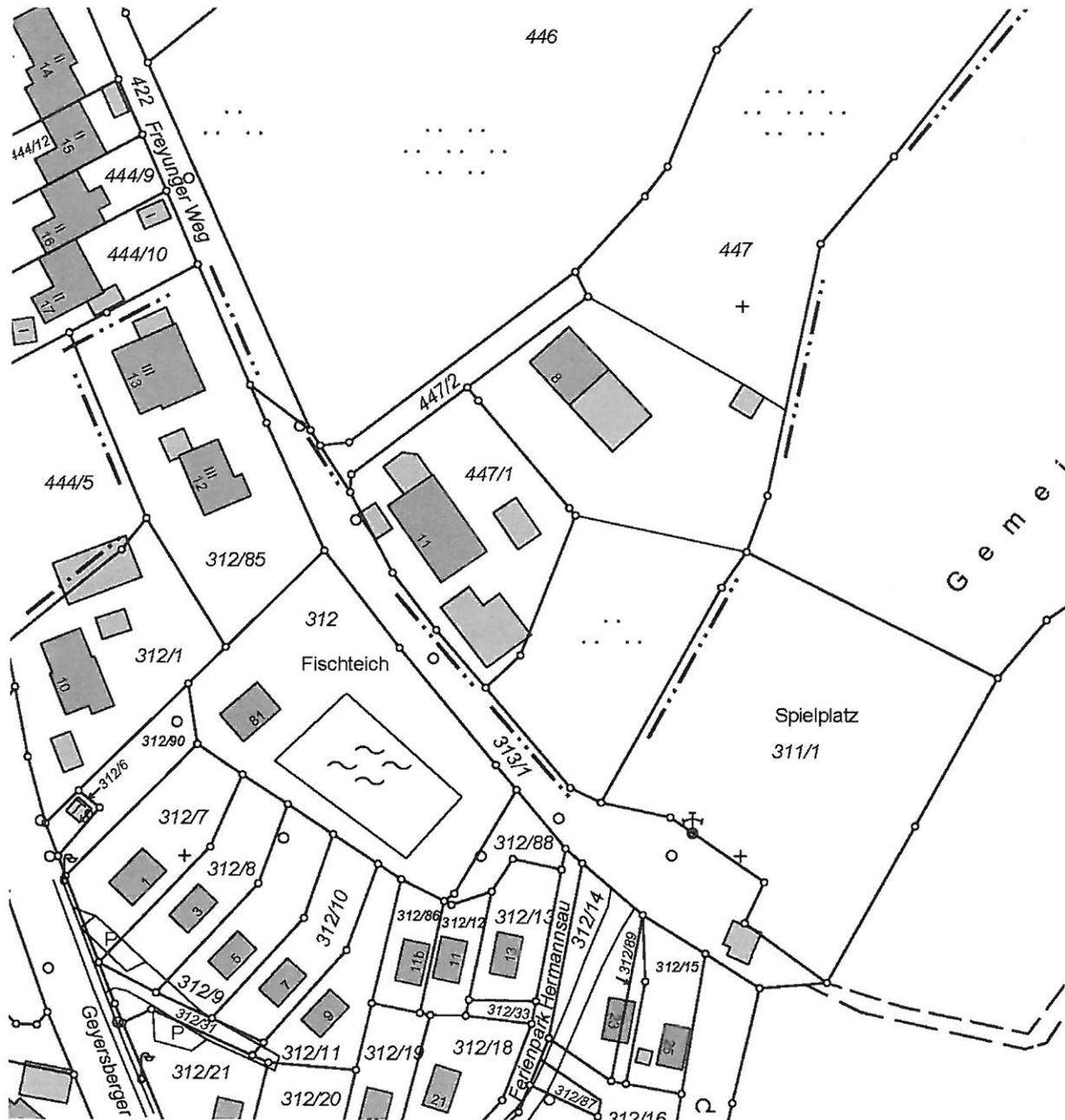
02 AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN _ M 1:5000



03 LAGEPLAN _ M 1:5000



04 LAGEPLAN _M 1:1000



B E B A U U N G S P L A N

SOLLA-HERMANNSAU-GEYERSBERG

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 20



FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU
NIEDERBAYERN

STADT / GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

(WA)	
II	
SD 15°-30°	
GR 160m ²	GF 300m ²
THmax = 7,0	
o	

PLANZEICHNUNG

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

1. ENTWURF
2. ENTWURF

- DECKBLATT 1
- DECKBLATT 2
- DECKBLATT 3
- DECKBLATT 4
- DECKBLATT 5
- DECKBLATT 6
- DECKBLATT 7
- DECKBLATT 8
- DECKBLATT 9
- DECKBLATT 10
- DECKBLATT 11
- DECKBLATT 12
- DECKBLATT 13
- DECKBLATT 14
- DECKBLATT 15
- DECKBLATT 16
- DECKBLATT 17
- DECKBLATT 18
- DECKBLATT 19
- DECKBLATT 20

- LANDSHUT, DEN 27.05.1987
- LANDSHUT, DEN 15.01.1988
- LANDSHUT, DEN 19.09.1991

- ERGOLDING, DEN 10.01.1995
Verfahren eingestellt
- FREYUNG, DEN 11.05.2001
Verfahren eingestellt
- FREYUNG, DEN 20.09.2004
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 20.09.2004
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 15.05.2006
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 05.05.2007
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 30.08.2008
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 23.12.2010
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 23.12.2010
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 07.11.2011
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 19.10.2012
Verfahren ruht
- FREYUNG, DEN 19.08.2014
Verfahren ruht

