

# Stadt Freyung



## 22. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

**ARN  
DÖR  
FER**  
INGENIEURBÜRO

Thomas Arndörfer  
Dipl.-Ing. (TnI)

T 08501.939902-0  
F 08501.939902-30  
E info@b-arndoerfer.de

Ugm.-Hermann-Fisch-Straße 15  
94136 Thyrnau

## A. 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. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

### 22. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 479 der Gemarkung Ort bildet den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 17.06.2016 (Deckblatt Nr. 22). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen 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) Der Geltungsbereich wird zur Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes IV Erholung ausgewiesen.

(3) Durch die Änderung soll die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der vorgenannten Fläche ermöglicht werden.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt werden folgende textlichen Festsetzungen festgelegt:

##### Wohngebäude

Dachneigung Hauptgebäude	24°- 38°
Gestaltung des Geländes	Das Gelände darf nur so stark wie für die Errichtung des Gebäudes notwendig verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um eine entsprechende Nutzung der Änderungsfläche zu ermöglichen.
Traufhöhe Garage	maximal 3,00 m

---

Geschosse	zulässig sind 2 Vollgeschosse (E + OG)
Wandhöhe	maximal 6,50 m
Zwerggiebel	Zwerggiebel sind zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge und dürfen max. 0,75 m vor die Fassade hervortreten. Die Dachform ist analog dem Hauptdach zu gestalten.

Anbauten und Nebengebäude:

Dachform	Pulldach
Dachneigung	5° - 15°
Dachdeckung	Blechdeckung

Art und Maß der baulichen Nutzung ist entsprechende der bestehenden Bebauung zu gestalten, bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten entsprechend weiter, die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Stützwände sind nur als Natursteinmauern zulässig. Gabionenmauern und Betonmauern sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberkante auszuführen.

Zu den Anlagen der Bayernwerk AG ist mit der Bepflanzung ein Abstand von mind. 2,50 m zur Achse einzuhalten. Vor Bauausführung hat eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Bayernwerk AG zu erfolgen.

Grünordnung:

An der Südgrenze der Änderung ist eine Eingrünung gemäß folgender Pflanzliste zu errichten:

freiwachsende Hecken

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse)

Bäume:

Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm

Heister 3xv.mB., 175-200 cm

Acer platanoides – Spitzahorn

Betula pendula – Birke

---

Fagus silvatica – Buche  
Quercus petraea – Traibeneiche  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher:  
2xv.oB. 60-100 cm

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne  
Corylus avellana Haselnuss  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Rosa canina – Hundsröse  
Rubus idaeus – Himbeere  
Rubus fruticosus – Brombeere  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball  
Crataegus laevigata – Weißdorn  
Berberis vulgaris – Berberitze  
Sambucus racemosa – Roter Holunder  
Salix aurita – Ohrweide  
Salix cinerea – Asch-Weide

#### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 03.09.2016  
Stadt Freyung



*Heinrich*



-----  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Durch die 22. Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ soll die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Teilfläche der Flurnummer 479, Gemarkung Ort ermöglicht werden.

### **2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich**

Die für eine Bebauung auszuweisende Fläche befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Geyersberg, nördlich der Kurklinik. Die Teilfläche hat eine Größe von ca. 1720 m<sup>2</sup> und erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit einer Länge von ca. 45 m in Ost-West-Richtung im Mittel mit einer Länge von ca. 38 m. Zum Grundstück Fl.-Nr. 479/13 Gemarkung Ort soll ein Grünstreifen verbleiben, um die Bewirtschaftung des Grundstücks Fl.-Nr. 479 Gemarkung Ort dauerhaft zu gewährleisten.

### **3. Erschließung**

Das Grundstück wird über einen derzeit geschotterten Weg, Fl.-Nr. 481/2, Gmk. Ort, der sich im Besitz der Stadt Freyung befindet straßenmäßig erschlossen. Die Fläche wird durch die Stadt Freyung an die kommunale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen und gilt nach Fertigstellung der Maßnahme als erschlossen. Die Leitungsverlegung muss auf den Grundstücken mit den Flurnummern 479/13 Gmk. Ort und 479 Gmk. Ort erfolgen und eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden

### **4. Festsetzungen**

Die zusätzlich zum ursprünglichen Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen sind unter § 3 aufgeführt.

### **5. Naturschutz**

Die Erweiterungsfläche des Deckblattes wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche extensiv bewirtschaftet und stellt eine Fläche mit mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt dar.

### **6. Umweltschutz**

Durch die Erweiterungsfläche wird die Umwelt nicht wesentlich beeinträchtigt.

---

## 7. Umweltbericht

### Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nutzung der Erweiterungsfläche gehen keine Emissionen aus, daher ist keine Beeinträchtigung der umliegenden Anwohner zu erwarten.

Lediglich während der Bauphase kommt es zu zeitweiligen Beeinträchtigungen durch die Baufahrzeuge.

Insgesamt sind nur geringfügige, temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Schutzgut Klima

Auf das Schutzgut Klima hat die Erweiterungsfläche nur geringe Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung von potentiellen Verdunstungsflächen. Diese Versiegelung wird auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Frischluftschneisen werden durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt, da das Erweiterungsgebiet im Osten und Süden durch eine Waldfläche begrenzt wird.

Daher ist die Beeinträchtigung des Klimas zu vernachlässigen.

### Schutzgut Boden

Durch die Baumaßnahme ist eine Störung des vorhandenen Bodengefüges zu erwarten.

Da aber das Gelände soweit wie möglich in seiner ursprünglichen Form belassen werden soll und Abgrabungen und Aufschüttungen nur zu Profilierung des Baubereiches zugelassen sind, sind die Einwirkungen auf das Schutzgut Boden ebenfalls als gering anzunehmen.

Die Baufläche kann durch die Errichtung von verschiedenen Ebenen dem Gelände angepasst werden.

### Schutzgut Wasser

Quellen, besonderer Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser wurden auf dem Grundstück nicht vorgefunden. Eine Beeinträchtigung durch den Baukörper ist somit nicht gegeben.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen entfällt ein gewisser Teil von grundwasserbildenden Wiesenflächen. Die Versiegelung ist aber auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Außerdem kann das anfallende Regenwasser durch gezielte Versickerung der Umwelt zugeführt werden.

---

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch den vorhandenen Wald an der Ost- und Südgrenze der Erweiterungsfläche und durch die zusätzliche Eingrünung im Süden und Westen stellt die Erweiterungsfläche keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, zumal im näheren Umfeld deutlich größere Baukörper vorhanden sind.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche wird derzeit extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und hat somit eine mittlere Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt.

Der Eingriff wird durch eine neu zu errichtende Eingrünung des Planungsgebietes im Süden ausgeglichen. Die Pflanzung hat als 5-reihige Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzliste unter § 3 zu erfolgen. Die Eingrünung ist auf einer Breite von 6 m vorzunehmen und mit mind. 10% heimischen Großbäumen zu erstellen.

Vor der Bepflanzung ist ein 3,5 m breiter Krautsaum anzulegen, der ohne Ansaat der natürlichen Vegetation überlassen wird und jährlich nur zwei Mal gemäht werden darf.

Entsprechend des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ergibt sich für die überplante Fläche auf Grund des niedrigen Versiegelungsgrades ein Ausgleichsfaktor von 0,5. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 500 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 575 m<sup>2</sup> und ist somit größer als das erforderliche Mindestmaß.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Schutzgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht zu erwarten.

#### Prognose bei Nichtdurchführung

Die Fläche wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 8. Grünordnung

Die Grünordnung des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt weiter bestehen und wurde durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit entsprechender Pflanzliste unter § 3 ergänzt.

---

### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2015 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.15 hat in der Zeit vom 10.02.2016 bis 11.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 03.12.2015 hat in der Zeit vom 10.02.2016 bis 11.03.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 03.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2016 bis 08.06.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2016 bis 10.06.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 17.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2016 bis 14.07.2016 beteiligt.
7. Der Entwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2016 bis 10.06.2016 öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2016 die 22. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2016 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 26.07.2016

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



#### 9. Ausgefertigt

Freyung, den 27.07.2016

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 22 wurde am 03.09.16 + gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch Deckblatt Nr. 22 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 05.09.2016

Stadt Freyung

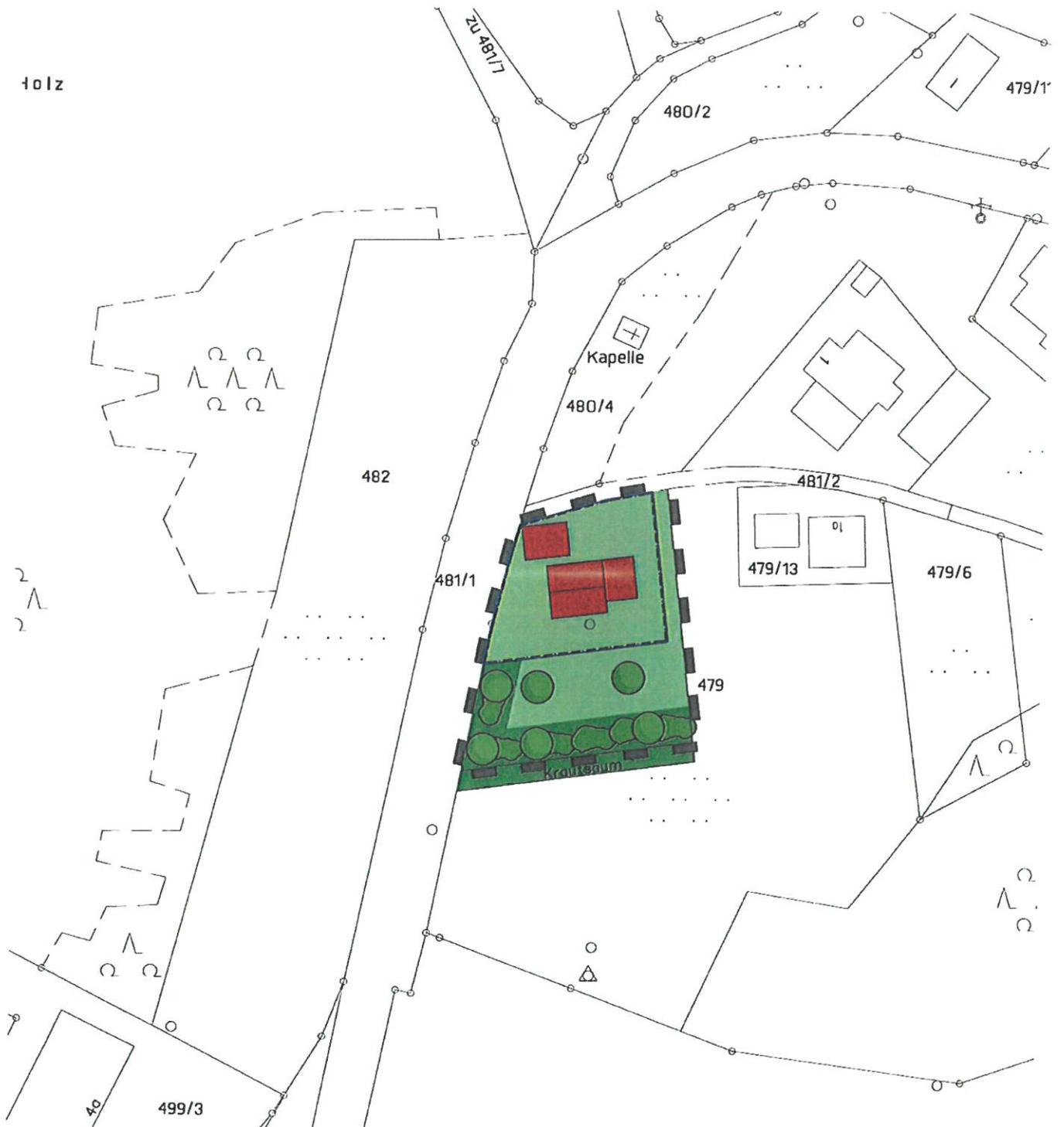
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



**D. Anlagen**

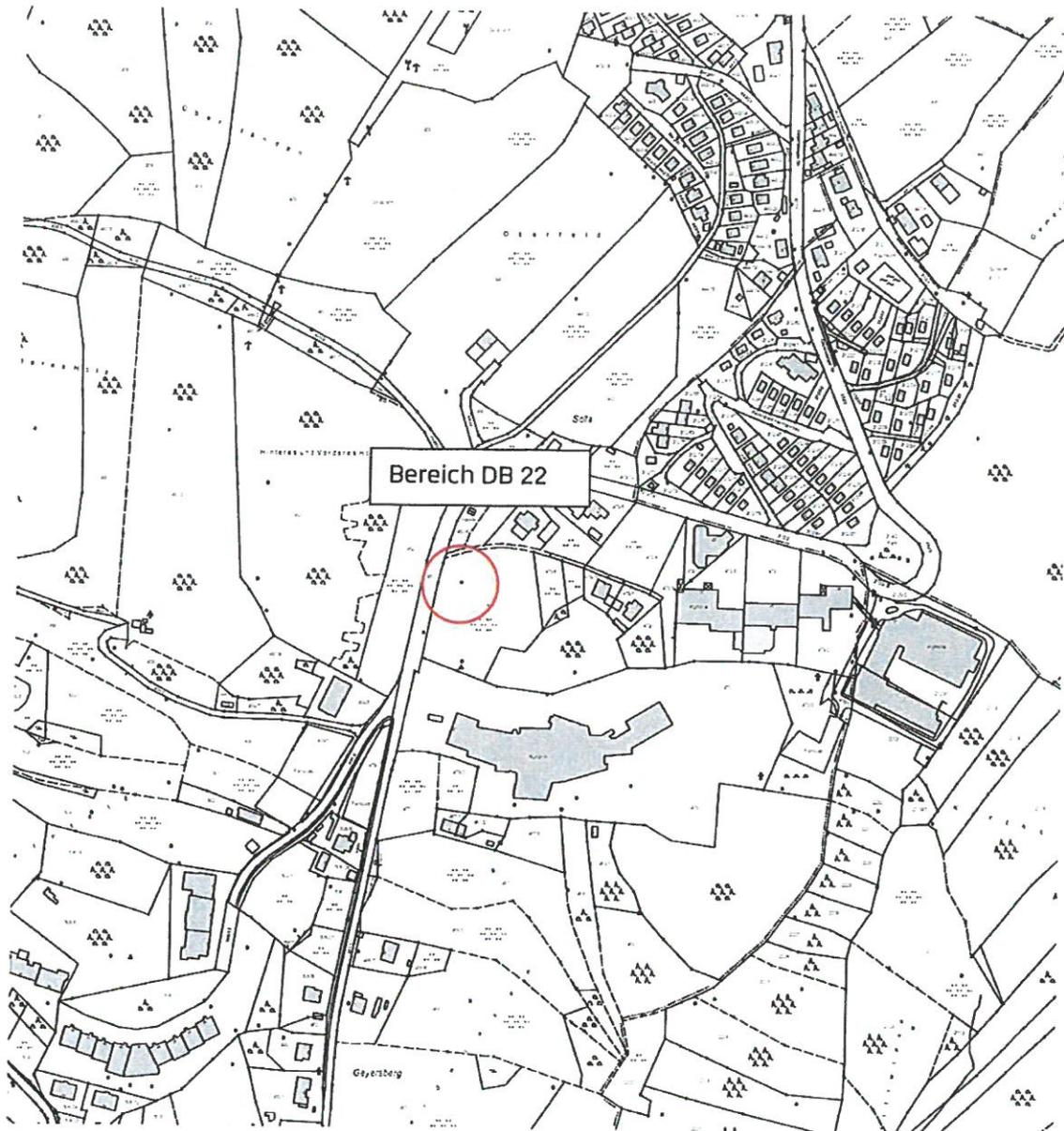
- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 17.06.2016 mit Grünordnung (Deckblatt Nr. 22)
- Anlage 2: Lageplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Auszug aus Flächennutzungsplan
-

Anlage 1:



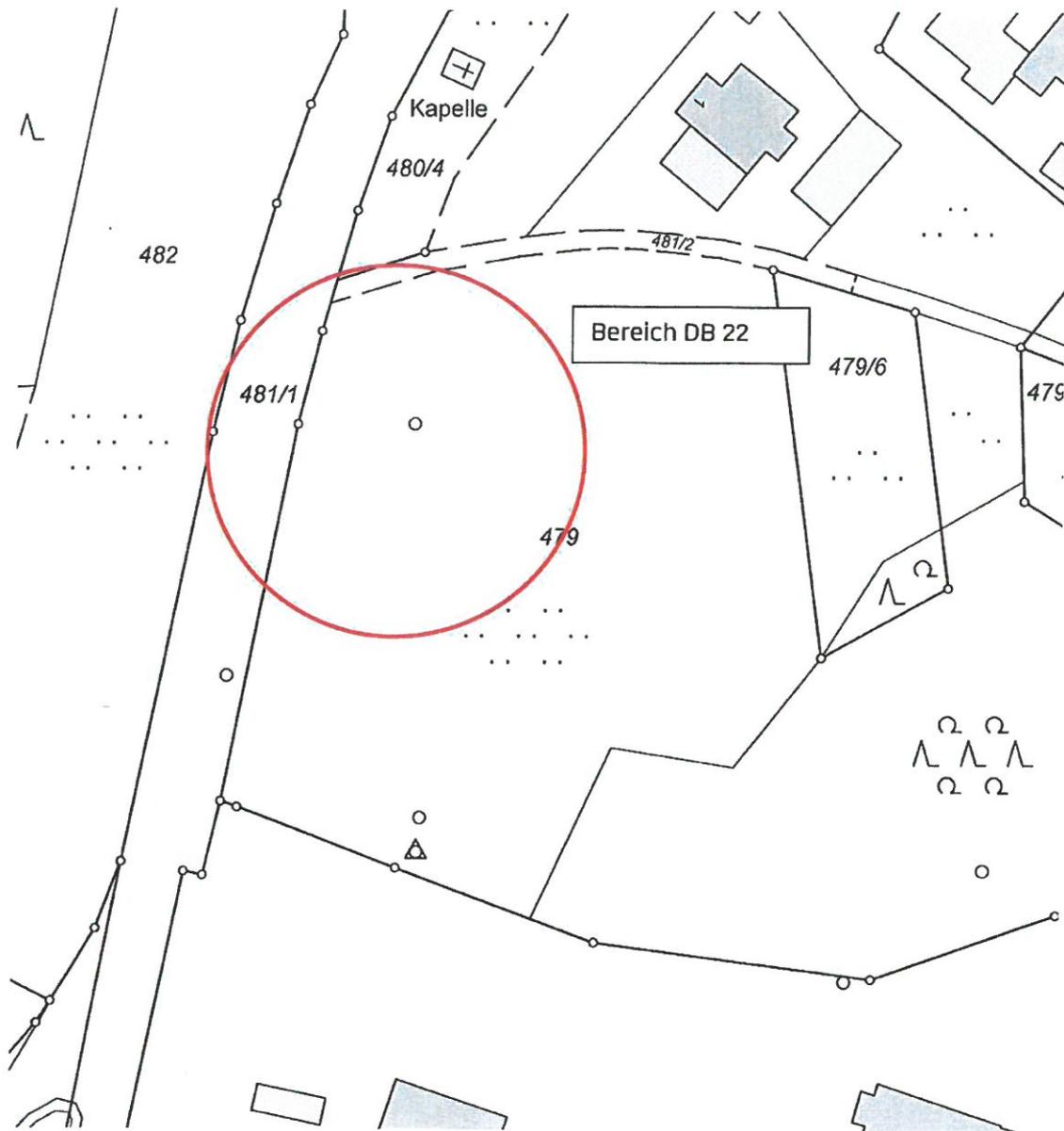
Lageplan M 1 : 1 000 vom 17.06.2016 mit Grünordnung [Deckblatt Nr. 22]

Anlage 2:



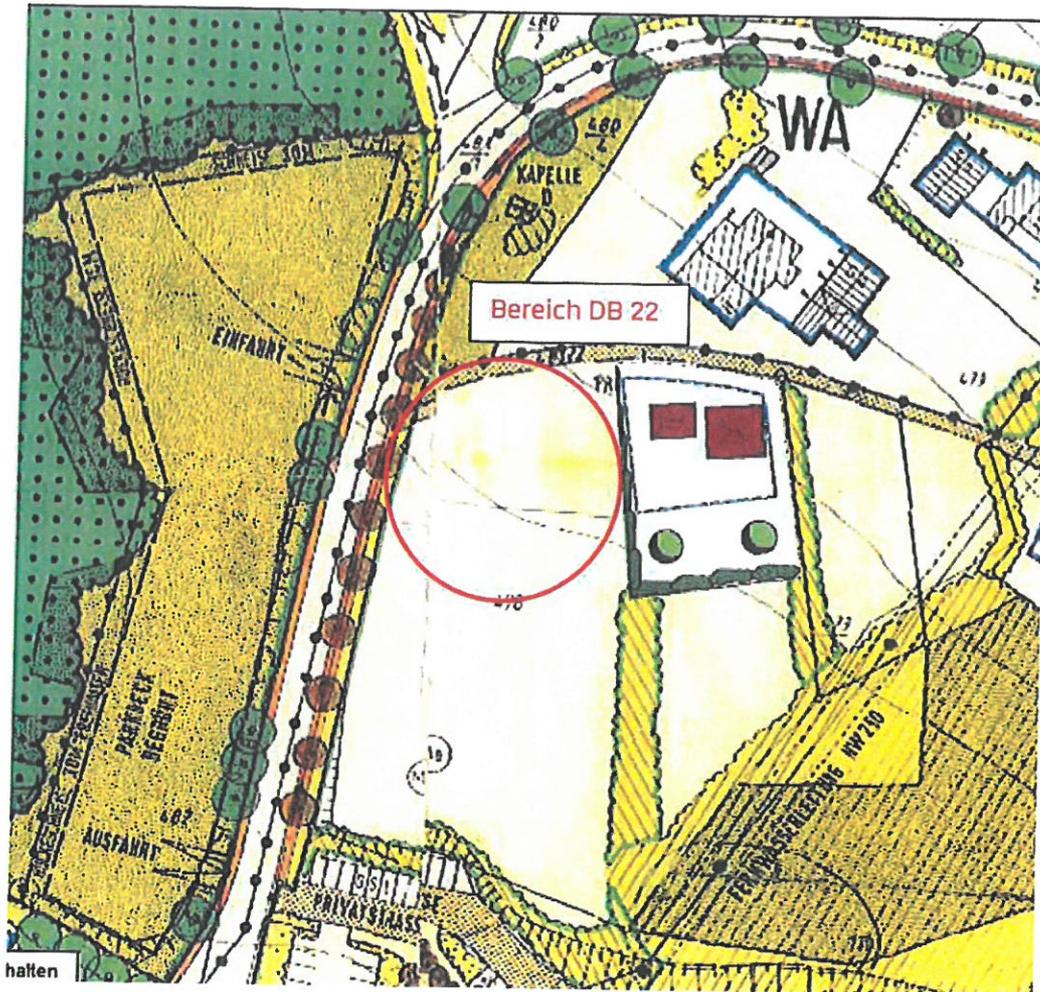
Auszug digitale Flurkarte M = 1 : 5000

Anlage 3:



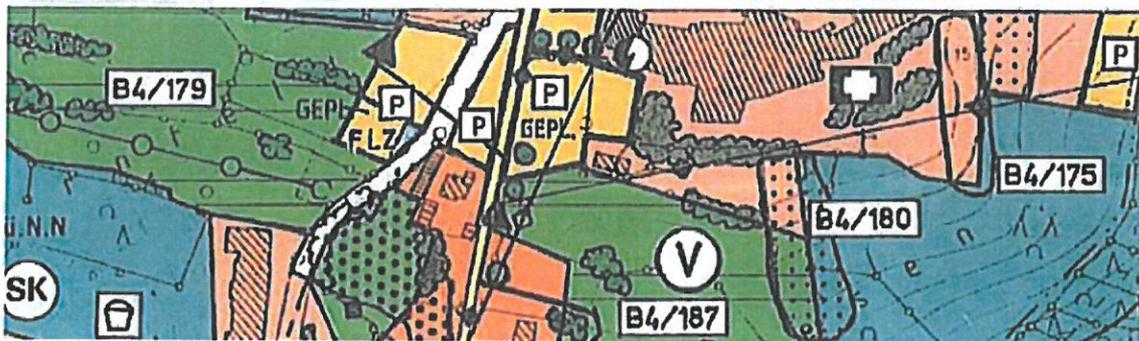
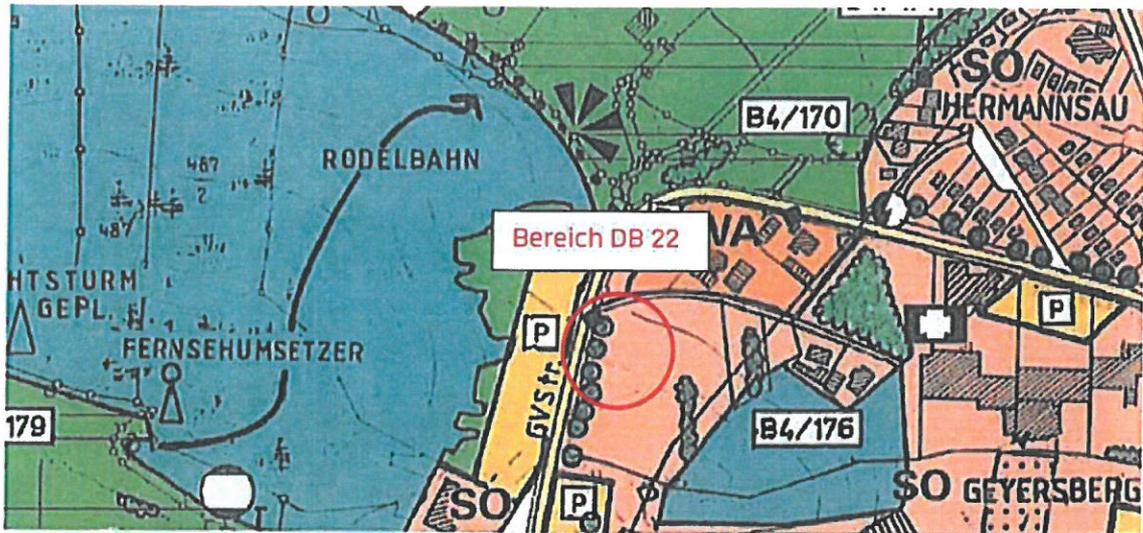
Auszug digitale Flurkarte M = 1 : 1000

Anlage 4:



Auszug Bebauungsplan

Anlage 5:



Auszug Flächennutzungsplan