

# Stadt Freyung



## 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung „Säumerstraße“

Inhalt	Seite
A. Änderung Nr. 19	2
B. Erläuterungsbericht	3-5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

## A. Deckblatt

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1, §1 Abs. 8 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 Änderung des Flächennutzungsplanes Säumerstraße mittels Deckblatt Nr. 19 (siehe Anlage Nr. 2) beschlossen:

### Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ~~29.08.2016~~ 21.09.2016 genehmigt.

Freyung, den 21.09.16.....

Heinrich

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



### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.09.16 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungsplan tritt damit nach dem § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Kraft.

Freyung, den 26.09.16.....

Heinrich

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



## **B. Erläuterungsbericht**

### **1. Lage des Plangebiets**

Allgemein befindet sich das Gebiet nördlich der Stadt Freyung. Die zu bebauende Fläche befindet sich nahe der Kaserne Freyung zwischen Säumerstraße und Oberst-von-Boeselager-Straße. Das Gebiet wird im Nord/Osten durch die Säumerstraße, im Nord/West durch die B12, im Süd/Ost durch bestehende Wohnbebauung und im Süd/West durch Bundeswehrgelände eingegrenzt.

Im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von Grünflächen zu bebaubaren Flächen im Sinne eines Mischgebiet (MI) mit einer Fläche für den Gemeinbedarf durchgeführt.

### **2. Nutzung**

Die Flächen sind derzeit nicht bebaut und stellen sich als Grünflächen dar.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf die Fl.Nr. 193 und Teilflächen der Fl.Nr. 197 und 920, der Gemarkung Ahornöd.  
Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 26.02.2016.

### **4. Ziele und Zwecke der Änderung**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche festgesetzt. Die Flächen werden im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) mit einer Fläche für den Gemeinbedarf ("Feuerwehreal") umgenutzt.

Die Stadt Freyung baut an dieser Stelle das neue Feuerwehrhaus und plant eine neue bauliche Entwicklung an der Verkehrsachse B12.

### **5. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen**

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan befindet sich die Fläche angrenzend an ein bestehendes „WA“ im Osten.

Gemeindeverbindungsstraßen befinden sich mittig der Flächen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Straßenerschließung**

Eine Anbindung zu den betroffenen Flurstücken ist durch die Gemeindestrasse auf der Flurnummern 200 und 157/gegeben. Private Zufahrten auf der Parzelle sind bauseits zu schaffen.

### **6.2 Müllentsorgung**

Die Müllbehälter müssen an der Oberst-von-Boeselager-Str. zur Entsorgung bereit gestellt werden.

### **6.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung der Grundstücke mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist derzeit grundsätzlich vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse sind teilweise mit Sondervereinbarungen zu regeln.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Eine öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden und daher neu zu verlegen. Das Niederschlagswasser ist durch einen neuen Regenwasserkanal abzuleiten.

## **7. Immissionsschutz**

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB. Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation mit sich bringt.

## **8. Umweltbericht**

### **Schutzgut Klima**

Durch die Bebauung werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt, Kaltluftentstehungsgebiete in Form von unversiegelten Wiesenflächen werden berührt.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Bebauung werden die umliegenden Wohngebäude nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Boden**

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der Grünfläche in seiner ursprünglichen Form erhalten, Altlasten sind nicht bekannt. Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbare Bodenarten mit mehr als 30 % des Gewichts Steinanteil.

### **Schutzgut Wasser**

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dürfen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen eindringen. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbaren an die bestehende Wohnbebauung. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die zu bebauenden Flächen grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt keine exponierten Hanglagen die bezüglich Grünordnung von hoher Bedeutung sind.

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer naturnahen Ortsrandeingrünung sichergestellt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes Säumerstraße befinden sich:

- Bebauung im Osten und Süden (WA und Bundeswehrgelände)
- mittig die Gemeindeverbindungsstrasse (Oberst-von-Boeselager-Straße)
- im Norden und Westen die Bundesstraße B12

Über in diesem Gebiet vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter ist nichts bekannt.

### Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung

Mit dieser Maßnahme will die Stadt Freyung weitere wirtschaftliche Entwicklungen fördern.

### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.02.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ in der Fassung vom 26.02.2016 hat in der Zeit vom 08.03.2016 bis 08.04.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ in der Fassung vom 26.02.2016 hat in der Zeit vom 02.03.2016 bis 05.04.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ in der Fassung vom 11.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2016 bis 27.05.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ in der Fassung vom 11.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2016 bis 27.05.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.06.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.19 in der Fassung vom 11.04.2016 festgestellt.

Freyung, den 14.06.2016

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



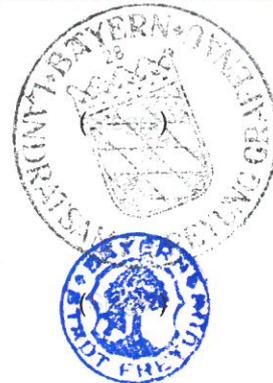
7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 29.08.2016 AZ 40-1-10-F.A. 2016 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Freyung, den 21.09.16

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19 „Säumerstraße“ wurde am 24.09.16 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 26.09.16

Stadt Freyung

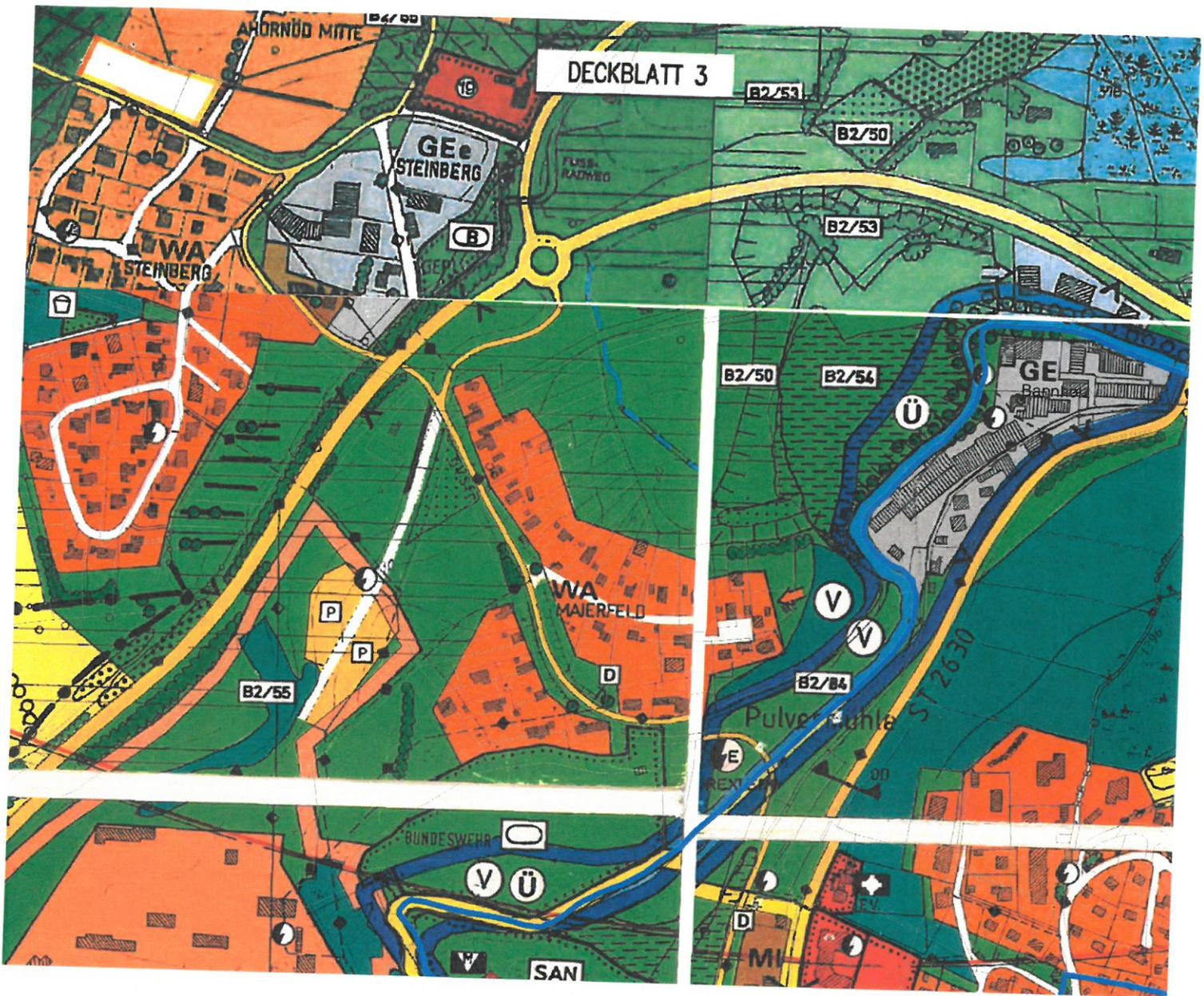
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



**D. Anlagen**

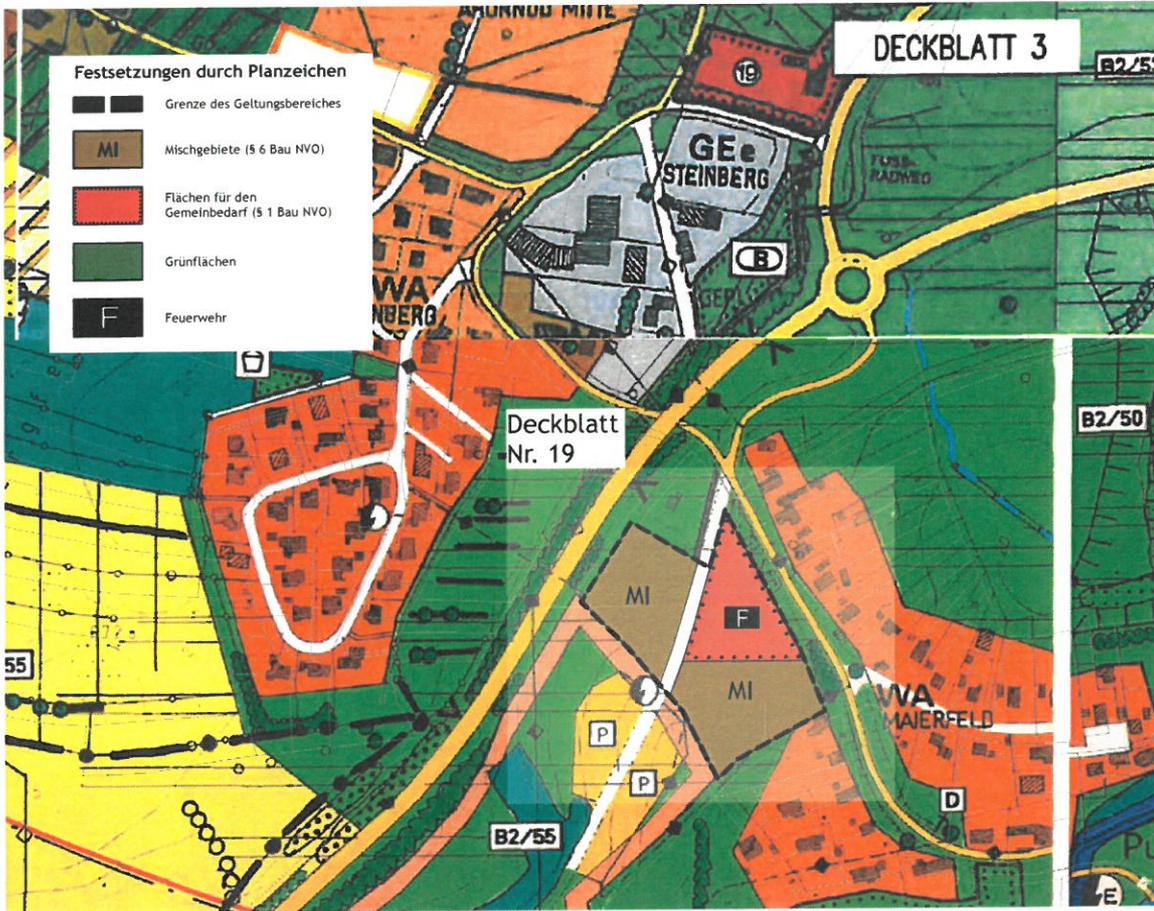
- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Deckblatt Nr. 19 zum Flächennutzungsplan vom 26.02.2016
- 3 Übersichtsplan M= 1:25000
- 4 Lageplan M= 1:5000
- 5 Lageplan M= 1:1000





Auszug aus dem Flächennutzungsplan





ppp  
 planungsgruppe  
 werner j. pauli &  
 christian lankl gmbh  
 stadtplatz 14  
 d - 94078 freyung  
 fon +49(0)8551 916966-0  
 fax +49(0)8551 916966-6  
 info@ppp-architekten.com

# Landkreis Freyung-Grafenau

## Gemeinde Stadt Freyung

### Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 19

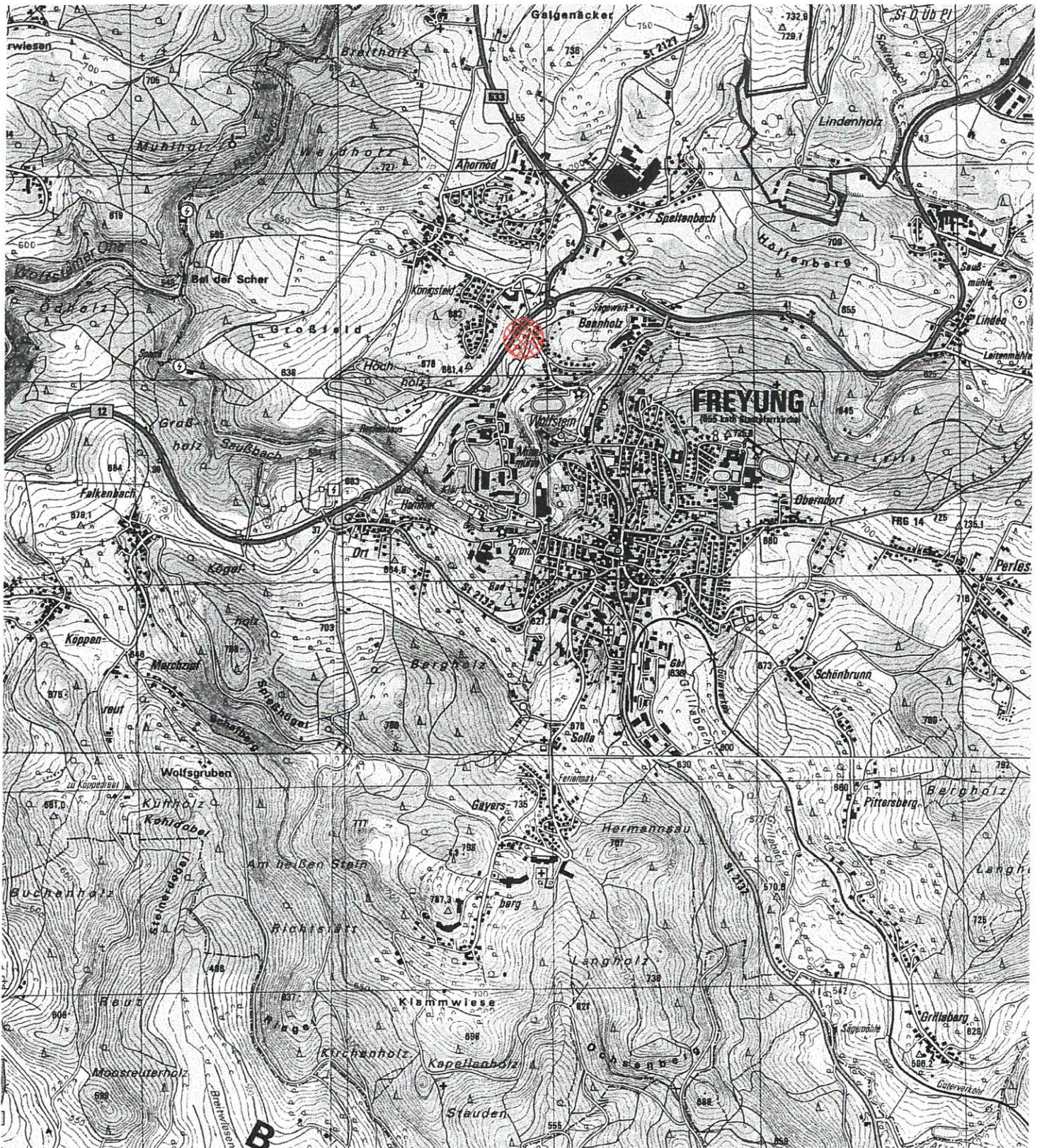
#### Neuordnung Säumerstraße

proj. nr.: 16\_010  
 verfasser: ppp

Freyung, 11. April 2016



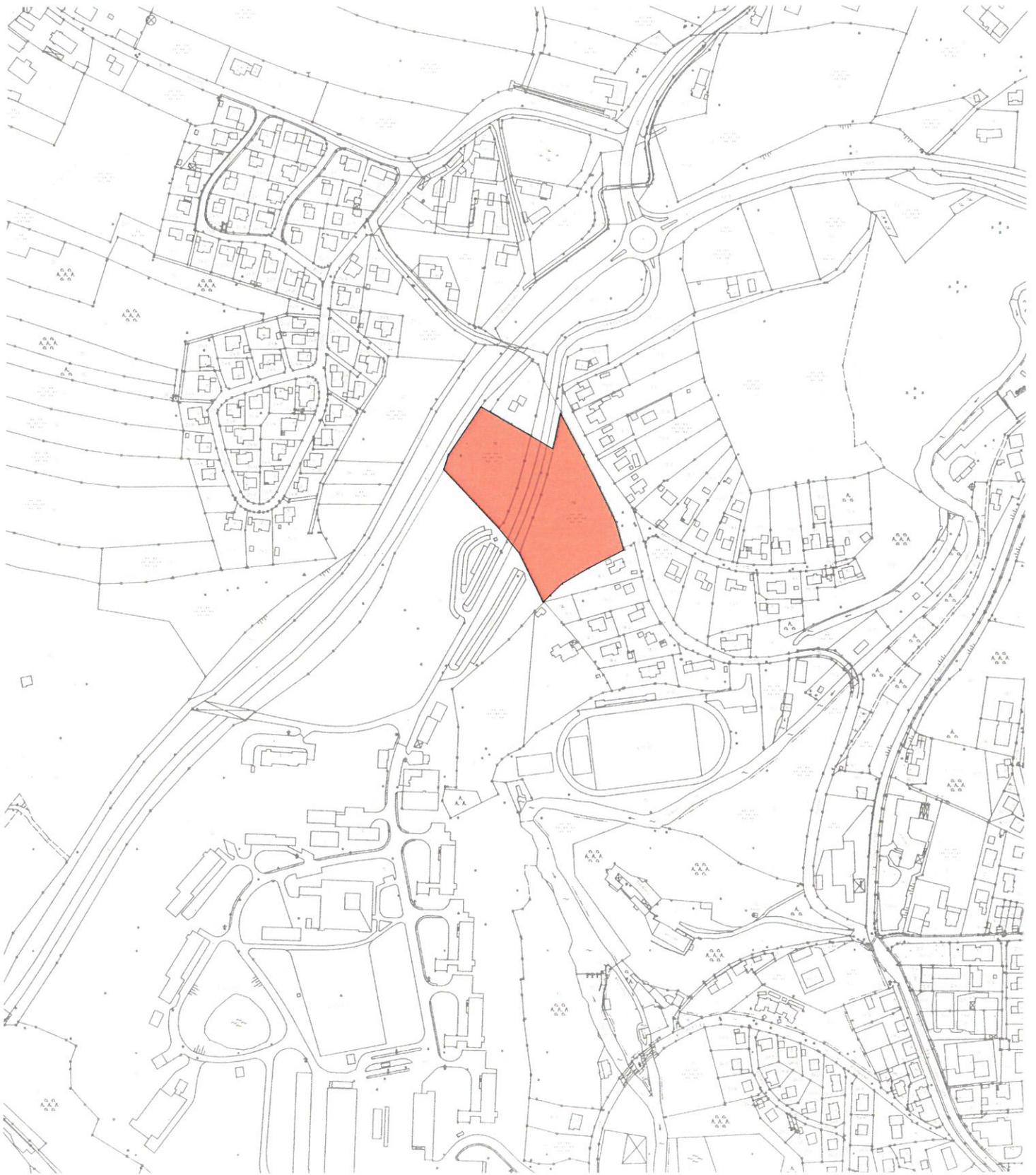
ppp-architekten.com



# Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan

Anlage 03





**Lageplan M 1:5000**

**Anlage 04**





