



9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung („Ahornöd-Ost“)

Inhalt	Seite
A. Deckblatt Nr. 9	2
B. Begründung	3-5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2009 (BGBl. I S. 3018) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

9. Änderung des Flächennutzungsplans

bisher



neu



Freyung, den 12.10.2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olaf Heinrich'.

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Freyung ist zwischen den beiden Wohnbaugebieten „Steinberg“ und „Am Goldenen Steig“ ein weiteres Wohnbaugebiet „Ahornöd-Mitte“ (WA) dargestellt, dessen Erschließung und Bebauung mangels Nachfrage und fehlender Abgabebereitschaft bisher nicht begonnen wurde. Teil dieses Areals ist eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten geplant“, das zentral gelegen einen weiteren Kindergarten für die Betreuung der Kinder aus den umliegenden Wohngebieten aufnehmen sollte. Bis auf die Siedlung „Ahornöd-Mitte“ sind alle umliegenden Wohngebiete realisiert worden. Die Kinderbetreuung wird in den vorhandenen Kindergärten geleistet, die dennoch nicht voll ausgelastet sind. Die gesicherte und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung weist sinkende Geburtenzahlen aus. Ein nicht zu erwartender signifikanter Geburtenanstieg könnte in den vorhandenen Einrichtungen aufgefangen werden. Die Bewertung der bisherigen und prognostizierten wohnbaulichen Entwicklung führt zu dem Ergebnis, dass das bisher nicht entstandene Wohnbaugebiet in dem geplanten Umfang nicht mehr zu realisieren sein wird. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung wird zudem aus ökologischen und ökonomischen Gründen innerörtlich mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung und Einbeziehung von Randbereichen gesehen. Insbesondere dort wo die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist, sollen mit entsprechend geringem Erschließungsaufwand Bauflächen geschaffen werden. Das betroffene Areal weist diese Merkmale auf. Im Anschluss an das vorhandene Wohnbaugebiet „Steinberg“ soll die Möglichkeit zur weiteren Bebauung im geringen Umfang entlang der vorhandenen Erschließungsstraße geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt vor, die erforderliche Grundstücksfläche steht zur Verfügung. Die bisherige Darstellung der Gemeinbedarfsfläche kann durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche (WA) ersetzt werden. Im Parallelverfahren wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ahornöd-Ost“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 erstreckt sich über eine östliche Teilfläche der Fl.Nr. 9/2 und eine westliche Teilfläche der Fl.Nr. 207 jeweils Gemarkung Ahornöd und ist aus der planlichen Darstellung unter A. Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

3. Erschließung

Das Areal liegt unmittelbar an der Gemeindeverbindungs- und Erschließungsstraße Ahornöder Straße. In dieser befinden sich auf Höhe des Gebietes die städtische Wasserleitung und die Kanalisation (Trennsystem) die das Wohngebiet „Steinberg“ versorgt bzw. entwässert. Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende städtische Wassernetz und einen Überflurhydranten in ca. 15 m Entfernung an der Ahornöder Straße gelegen gesichert. Strom- und Telekommunikationsnetz befinden sich ebenfalls in der Ahornöder Straße auf Höhe des geplanten Wohngebiets.

4. Darstellungen

Die bisherige Darstellung des Areals weist eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten geplant“ aus. Die neue Darstellung soll hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweisen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Ahornöd-Ost“ festgesetzt.

5. Naturschutz

Das Areal grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnsiedlung „Steinberg“ an und erstreckt sich über eine intensiv bewirtschaftete ausgeräumte, baum- und strauchfreie Wiesenfläche. Das Areal liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, in einem Bereich, um den wegen der vorhandenen und im Flächennutzungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung weiträumig das Landschaftsschutzgebiet

herumgeführt wurde. Biotope werden vom Planbereich weder umfasst, noch tangiert. Der Eingriff in die Natur ist durch grünordnerische Maßnahmen auf den Bauparzellen in Form einer Ortsrandeingrünung in festgesetztem Umfang gemäß Artenliste auszugleichen (s. Bebauungsplan „Ahornöd-Ost“).

6. Umweltbericht

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und wird intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baum- und Strauchbestand. Biotope werden nicht tangiert.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch eine Festsetzung im B-Plan „Ahornöd-Ost“ der GRZ von maximal 0,4 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Wasserrechtliche Schutzgebiete werden vom Planbereich nicht berührt. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,4 gesichert.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die mögliche Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Planbereich grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße soll einzeilig eine Bebauung ermöglicht werden. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Der Übergang zur freien Landschaft ist durch eine geeignete Bepflanzung entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets zu gestalten.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 12.10.2009 die Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.10.2009 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11. bis einschließlich 08.12.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes gebeten.

3. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.03.2010 die bei der Bürger- und Fachstellenbeteiligung vorgebrachten Anregungen abgewogen und das Deckblatt Nr. 9 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.03.2010 beschlossen.

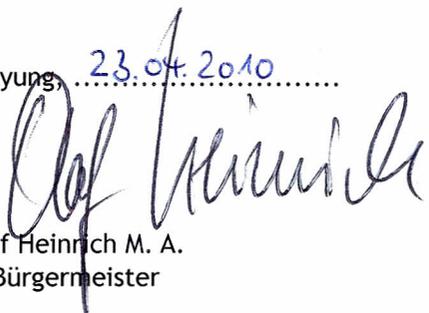
4. Genehmigung

Mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 23.03.2010 AZ 31-610-FB-1-2010 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 9 genehmigt.

5. Bekanntmachung

Die Genehmigung des 9. Deckblatts zum Flächennutzungsplan wurde am 21.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Freyung, 23.04.2010


Olaf Heinrich M. A.
1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 25.000 Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan M 1 : 5.000 Bestandplan

Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000 Bestandsplan

Anlage 4: Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2009

Anlage 5: Bekanntmachung Auslegung

Anlage 6: Anschreiben Träger öffentlicher Belange

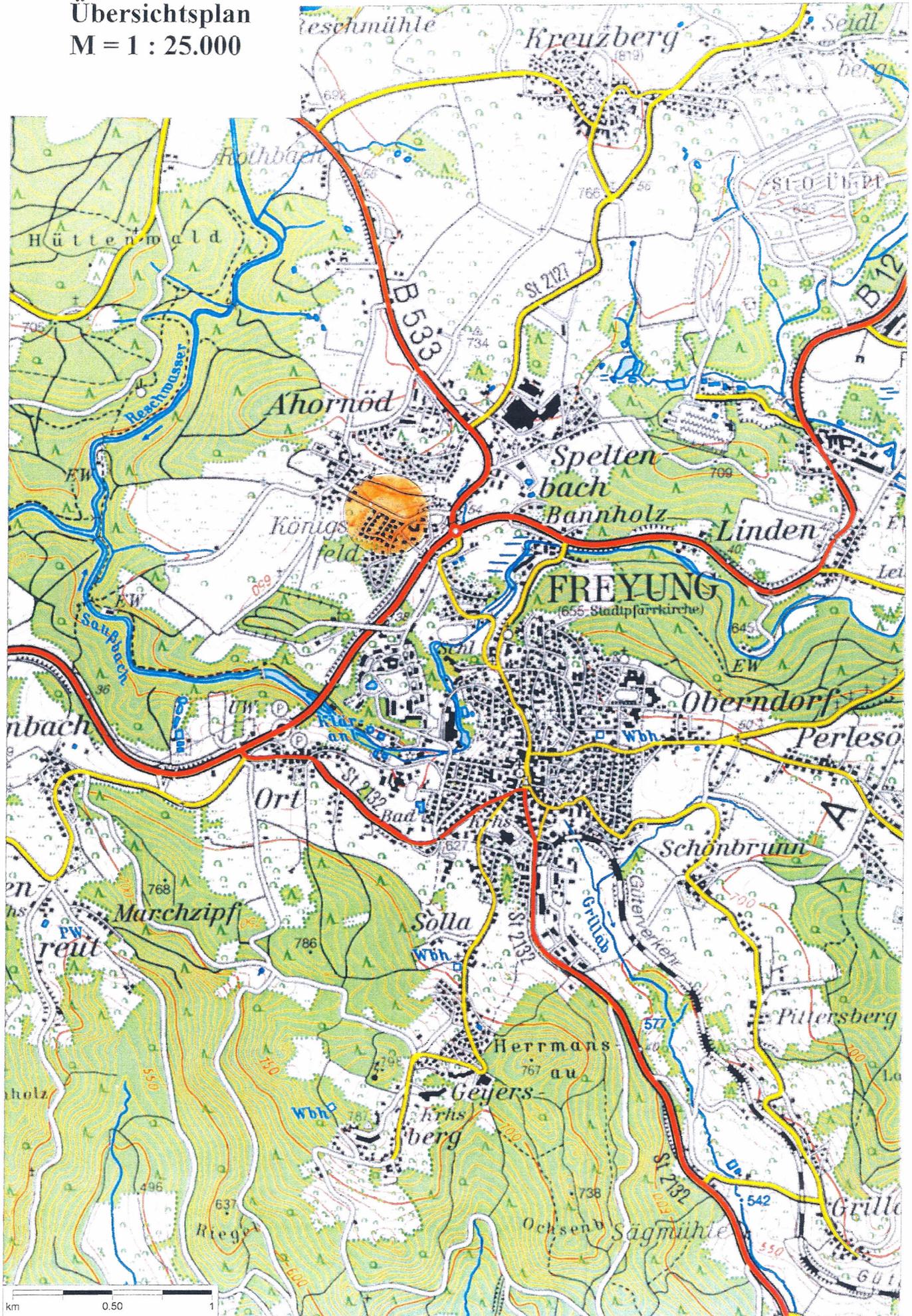
Anlage 7: Behandlung/Abwägung der Anregungen

Anlage 8: Feststellungsbeschluss vom15.03.2010.....

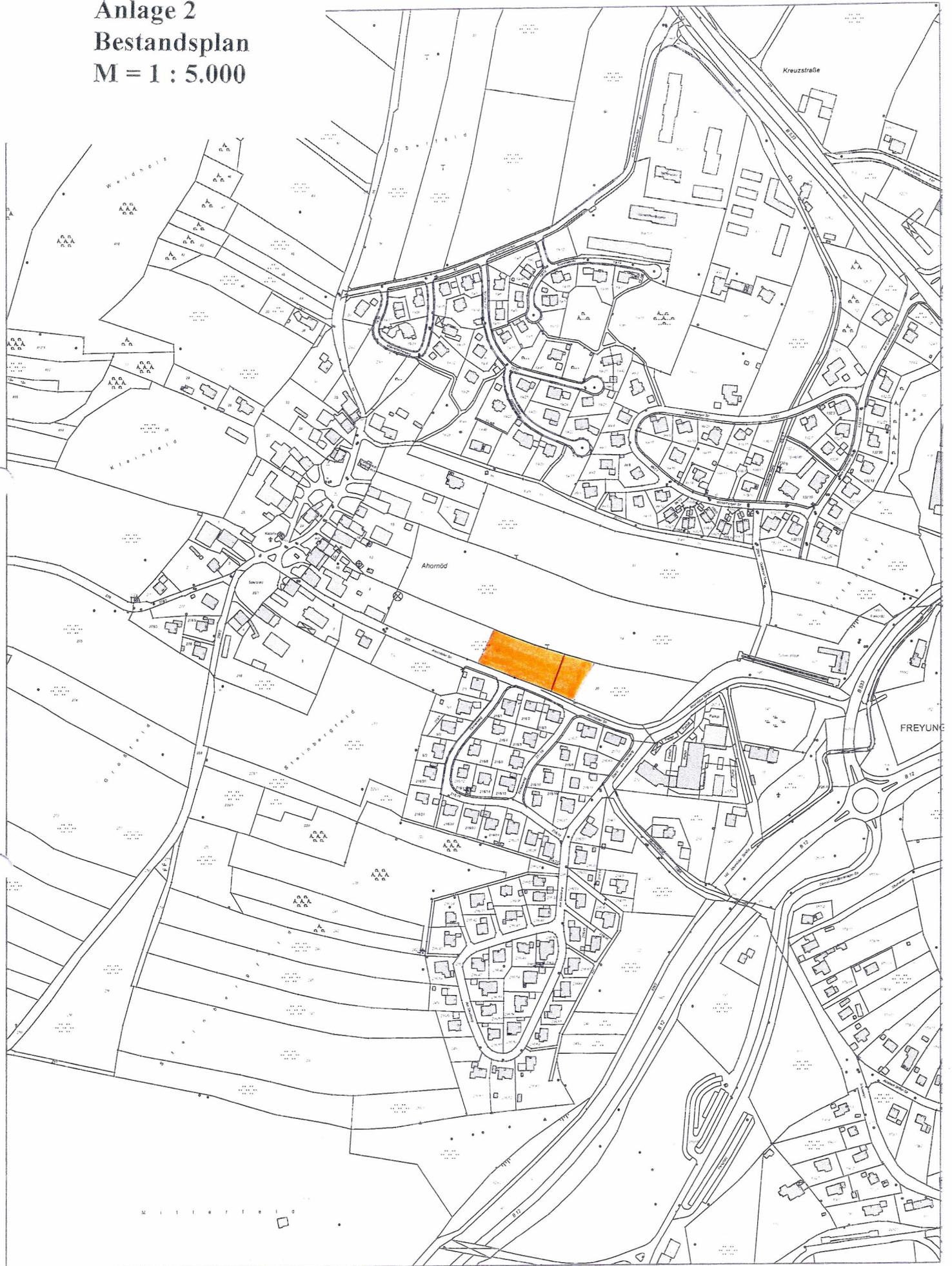
Anlage 9: Genehmigung des Landratsamtes vom23.03.2010.....

Anlage 10: Bekanntmachung der Genehmigung

Anlage 1
Übersichtsplan
M = 1 : 25.000



Anlage 2
Bestandsplan
M = 1 : 5.000

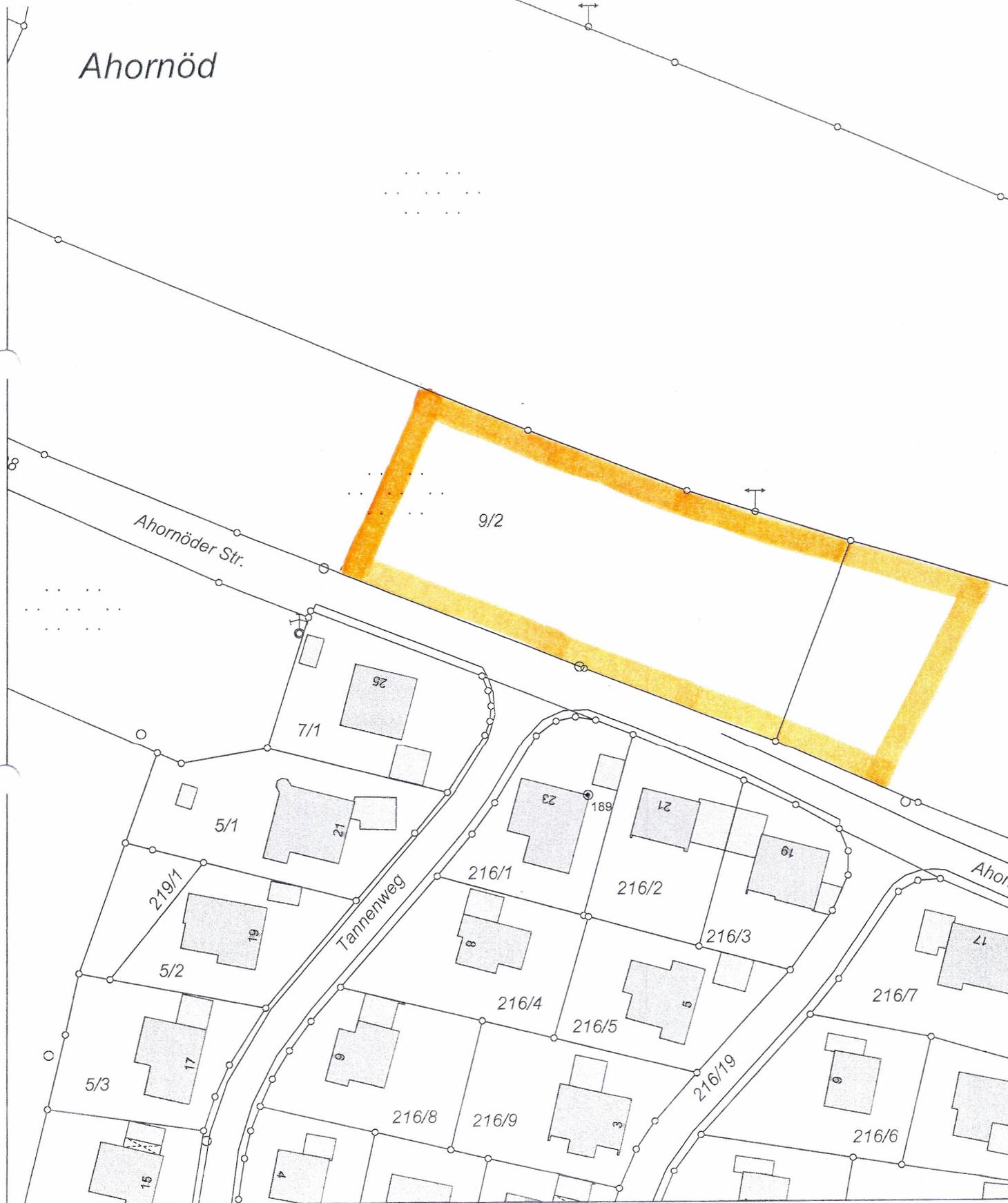


M = 1 : 5000



Anlage 3
Bestandsplan
M = 1 : 1.000

Ahornöd



M = 1 : 1000

