



STADT FREYUNG

41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS § 2 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 10.05.2004)

Entwurf

gefertigt 18.08.2025

Inhaltsverzeichnis

Ausschnitt des Flächennutzungsplans	3
Deckblatt Nr. 41	4
Verfahrensvermerke	5
Begründung	7
1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	7
2. Planungsanlaß und Zielsetzung	7
3. Städtebau	7
4. Flächennutzungsplan	7
5. Technischer Umweltschutz	7
6. Ausgleichsregel	9
7. Anlagen	12

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

AUSSCHNITT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Rechtsverbindlich seit dem 10.05.2004



ohne Maßstab

DECKBLATT NR. 41



Maßstab 1 : 5.000

Legende



Grenze des Änderungsbereichs des Deckblatts Nr. 41



Mischgebiet nach § 6 BauNVO



Waldfläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 24.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 41. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2023 hat in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2023 die 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2023 festgestellt.

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2023

AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2023 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 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die 41. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „MI-Linden“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Planungsanlaß und Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt.

Durch eine Erweiterung des Wohngebiets mit 11 attraktiven Bauparzellen am nordwestlichen Siedlungsrand von Linden soll auf einer Fläche von ca. 7.300 m² insbesondere für junge Familien die Möglichkeit für den Bau eines Eigenheims in Form eines freistehenden Hauses im Siedlungsbereich des Dorfs Linden geschaffen werden.

Schließlich bietet sich nach Auflösung der Sommerstockbahn, welche sich im Eigentum der Stadt Freyung befindet, ein Teilbereich des Geländes zur Ausweisung als Bauland in Form von Wohnnutzung an.

3. Städtebau

Die geplante Bebauung setzt die Siedlungsentwicklung am Ortsrand westlich der Bundesstraße in Richtung Westen fort, und ergänzt eine bisher unbebaute Fläche zu einem zusammenhängenden Wohngebiet. Mit der geplanten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Einzelhäusern, die einer gewerblichen Nutzung dienen sollen, bleibt die Maßstäblichkeit und Charakteristik des Ortsteils als ländlich, dörfliches Wohngebiet erhalten.

4. Flächennutzungsplan

Im FPlan ist das Gebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet, im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und auf einer Teilfläche im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf „Sommerstockbahn“ ausgewiesen.

Nach der Auflösung der Sommerstockbahn entfällt der Lärmemittent, so dass eine Wohnbebauung weiter nach Westen rücken kann.

5. Technischer Umweltschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um Lärmeinträge durch Verkehrslärm von der Bundesstraße B12, von Lärmquellen des Industriebetriebs im Osten und des Bundeswehr Standortübungsplatzes mit Schießanlage im Westen des Plangebiets zu bewerten.

Zusammenfassend ergibt sich daraus folgende Beurteilung aus der Sicht des Immissionsschutzes (aus Zusammenfassung zur Schalltechnischen Untersuchung der C. Henschel Consult Ing.-GmbH Immissionsschutz und Bauphysik, Juli 2025):

Die Stadt Freyung möchte im Ortsteil Linden ein neues Baugebiet mit elf Parzellen entwickeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „MI - Linden“ (k) aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der B 12 zum einen und verschiedener gewerblicher Nutzungen zum anderen (u.a. Aptar Freyung GmbH im Osten der B 12, Nikolas Paulik Tiefbau und Abbruch e.K. sowie Standortschießanlage und Standortübungsplatz der Bundeswehr im Nordwesten der Planung).

Die C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH wurde von der Stadt Freyung mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

In der Bauleitplanung sind zum Schutz der an einen bestehenden Schienen- oder Straßenverkehrsweg heranrückenden Bebauung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [10] einschlägig, wonach in Mischgebieten (MI) 60/50 dB(A) tags/nachts anzustreben sind. Nach der gängigen Rechtsprechung können die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [8] (64/54 dB(A) tags/nachts im MI) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Die nach den Vorgaben der RLS-19 [7] durchgeführten Ausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass der Orientierungswert sowohl bei freier Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude durchgängig während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden kann. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 12 sind demzufolge nicht notwendig.

- einwirkende Immissionsbelastung aus den gewerblichen Nutzungen

Bei Gewerbelärm sind ebenfalls die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 [10] einschlägig, die für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) tags/nachts angegeben sind. In Ergänzung zur DIN 18005 [10] wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) [4] als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Die Immissionsbelastung aus der Aptar Freyung GmbH wurde aus Schallschutzaufgaben im Genehmigungsbescheid (d) abgeleitet, wonach der Betrieb die in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [4] von 55/40 dB(A) tags/nachts an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten im Westen der B 12 ausschöpfen darf. Nachdem diese schutzbedürftigen Nutzungen deutlich näher am Firmengelände liegen und gleichzeitig einen höheren Schutzanspruch besitzen als das Plangebiet, ist die Immissionsbelastung aus der Aptar Freyung GmbH im vorliegenden Fall nicht relevant. Gleiches wurde in Bezug auf die Nikolas Paulik Tiefbau und Abbruch e.K. festgestellt.

Auf Vorgabe des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Freyung-Grafenau (h) wurde die Immissionsbelastung aus den Anlagen der Bundeswehr über den Ansatz eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 65 dB(A)/m² tags UND nachts auf den Fl.Nrn. 597 und 886 bestimmt, obwohl damit deutliche Überschreitungen des zulässigen Immis-

sionsrichtwerts der TA Lärm [4] von 40 dB(A) nachts im WA an der bestehenden Wohnbebauung in Linden verbunden sind und die StOSchAnl weiterhin nicht genehmigt ist. Der genannte Emissionsansatz führt zu einer durchgängigen Einhaltung der Schallschutzziele tagsüber, wohingegen nachts bei freier Schallausbreitung alle Parzellen von Überschreitungen um 1 - 3 dB(A) betroffen sind.

Nachdem sich mit aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände am West- und Nordrand) keine ausreichende Minderung der Immissionsbelastung erzielen lässt und auch passive Maßnahmen ausscheiden (zulässiger Immissionsrichtwert muss nach den Vorgaben der TA Lärm [4] im Freien 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nach DIN 4109 [5] eingehalten werden), wurde empfohlen, in den von Überschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [5] zuzulassen bzw. ausreichend tiefe Vorbauten (> 0,5 m) vorzusehen.

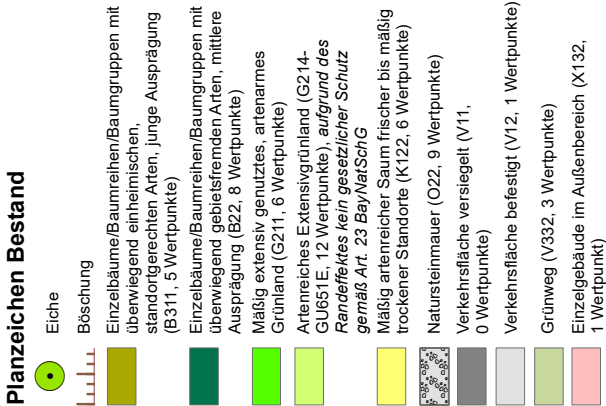
- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 [5], über den maßgeblichen Außenlärmpegel nach der in Kapitel 3.3 beschriebenen Vorgehensweise abgeleitet. Da nachts alle Parzellen von Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm [4] betroffen sind, wurde bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels anstatt des zulässigen Immissionsrichtwerts die tatsächlich zu erwartende Immissionsbelastung als Beurteilungspegel eingesetzt. Demnach errechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 65/67 dB tags/nachts.

6. Ausgleichsregel

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf der externen Fläche mit Flurnr. 326 Gemarkung Kreuzberg erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 4.076 m².

Der Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange wird am Südrand des Baugebietes auf Flurnr. 777 und 777/1 erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 285 m².



Planzeichen Artenschutz

- Potenzieller Lebensraum für Reptilien
- Vorkommen des Großen Wiesenknopfs;
- Potenzieller Lebensraum des Hellen und
Dunklen Wiesenknopfs-Ameisenbläulings

Projekt:
Bebauungsplan "MI Linden"

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum: 06.08.2025
Bearbeitung: halsey, halsey
Projektnummer: 5297
Plannummer: 5297_bestand!
Maßstab: 1:500

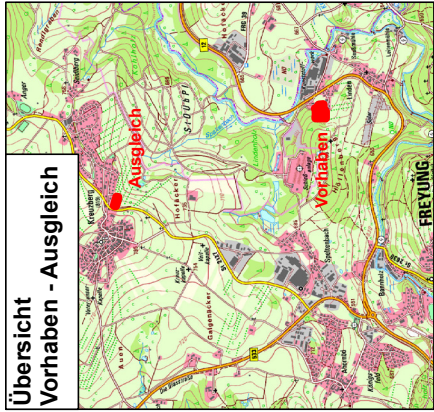
Planung: Team
Umwelt
Landschaft
Susanne Ecker
Fritz Halsey
Katharina Halsey
Christine Pronold
Simone Weber
Landschaftsplanung + Biologie
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de

Weitere Planzeichen

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Gepplanter Geltungsbereich

Für andere Vorhaben beplante Ausgleichsflächen



Projekt:
Bebauungsplan MI Linden,
Stadt Freyung

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche

Datum:
06.08.2025

Projektnummer:
5297

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5297_ausgleich2

Skala:
1:2.000

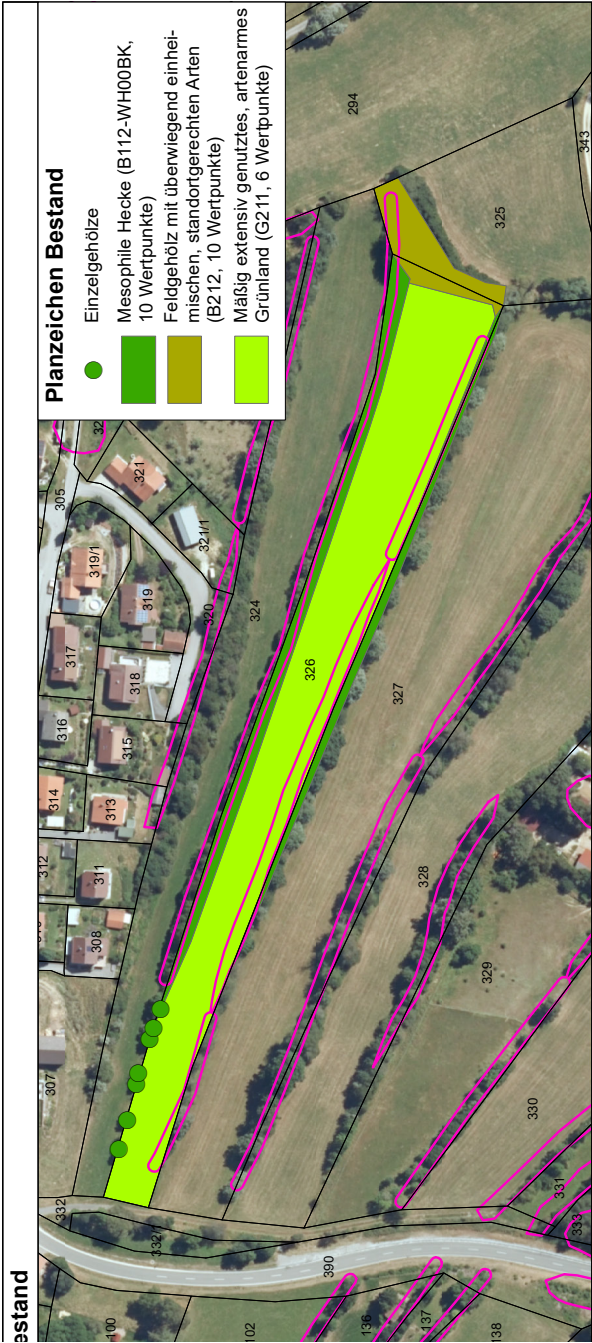
Planung:
Team
Umwelt
Landschaft

Susanna Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christina Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung • Biologie

GBR

Am Stadtpark 8
94669 Deggenedorf
0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de



7. Anlagen

7.1 Umweltbericht

Team Umwelt Landschaft

Deggendorf, 06.08.2025

7.2 Schalltechnische Untersuchung

C. Henschel Consult Ing.-GmbH Immissionsschutz und Bauphysik,

Freising, Juli 2025