



STADT FREYUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „MI LINDEN“

§ 2 BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
2.	Planungsanlaß und Zielsetzung	3
3.	Städtebau	3
4.	Flächennutzungsplan	3
5.	Abwasserbeseitigung	4
6.	Wasserversorgung	4
7.	Technischer Umweltschutz	4
8.	Ausgleichsregel	6
8.1	Karte Bestand und Eingriffsermittlung	7
8.2	Karte Externe Ausgleichsfläche	8
9.	Anlagen	9

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 Deggen Dorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die xx. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA-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 bisher als Fläche für den Gemeinbedarf gewidmete 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 bleibt die Maßstäblichkeit und Charakteristik des Ortsteils als ländlich, dörfliches Wohngebiet erhalten.

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung um ca. ein Geschoß über eine Parzellentiefe. Im Norden und Westen wird es von einer zusammenhängenden Bewaldung begrenzt, die als Landschaftsschutzgebiet kartiert ist. Weiter westlich befindet sich das Areal des Standortübungsplatzes der Bundeswehr.

Das Gebiet ist von Süden und Westen nicht einsehbar.

Aus Städtebaulicher Sicht stellt lediglich das relativ steile Gelände eine gewisse Schwierigkeit dar, weil die talseitigen Gebäudeabschnitte durchwegs zweigeschossig aus dem Gelände ragen. Um zu verhindern, dass das Gelände talseits um ein Geschoß auf die Erdgeschossesebene aufgefüllt wird, sollte eine Auffüllung nur bis höchstens 1,0m ab Urgelände erlaubt sein. Die maximal zulässige Traufhöhe von 6,5m soll ebenfalls dazu beitragen, die Ebene des Erdgeschossfußbodens möglichst nahe am gewachsenen Gelände zu halten. Ein „nachträglich aufgefülltes Kellergeschoss“ wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4. Flächennutzungsplan

Im FPlan ist das Gebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet, im übrigen Be-

reich als landwirtschaftliche Nutzfläche und auf einer Teilfläche im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf „Sommerstockbahn“ ausgewiesen.

Nach der Auflösung der Sommerstockbahn entfällt der Lärmeintrag im Westen, so dass sich hier eine Erweiterung der Wohnbebauung anbietet.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 41 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Widmung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das Kanalnetz der Stadt Freyung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Freyung. Die Wasserversorgung ist gesichert.

7. Technischer Umweltschutz

Zusammenfassung

aus Schalltechnische Untersuchung

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 Schallschutzauflagen 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 Immissionsrichtwerts 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 offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 [5] zuzulassen bzw. ausreichend tiefe Vorbauten (> 0,5 m) vorzusehen.

Dabei wurde berücksichtigt, dass bei vollständiger Bebauung des Gebiets mehr Fassaden von nächtlichen Überschreitungen betroffen sein werden, als in Abbildung 13 im Kapitel 7.4 dargestellt.

- 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.

Die darin genannten Normen und Richtlinien müssen bei der Stadt Freyung zur Einsicht vorliegen.

8. Ausgleichsregel

- 8.1 Karte Bestand und Eingriffsermittlung
- 8.2 Karte Externe Ausgleichsfläche



Planzeichen Bestand

- Eiche
- Böschung
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B311, 5 Wertpunkte)
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung (B22, 8 Wertpunkte)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E, 12 Wertpunkte), *aufgrund des Randeffektes kein gesetzlicher Schutz gemäß Art. 23 BayNatSchG*
- Mäßig artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 6 Wertpunkte)
- Natursteinmauer (O22, 9 Wertpunkte)
- Verkehrsfläche versiegelt (V11, 0 Wertpunkte)
- Verkehrsfläche befestigt (V12, 1 Wertpunkte)
- Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)
- Einzelgebäude im Außenbereich (X132, 1 Wertpunkt)

Planzeichen Artenschutz

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

Projekt:
Bebauungsplan "MI Linden"

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum: 06.08.2025 Projektnummer: 5297
Bearbeitung: halser, halser Plannummer: 5297_bestand1 1:500



Planung: **Team Umwelt Landschaft**
Landschaftsplanung + Biologie GbR
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

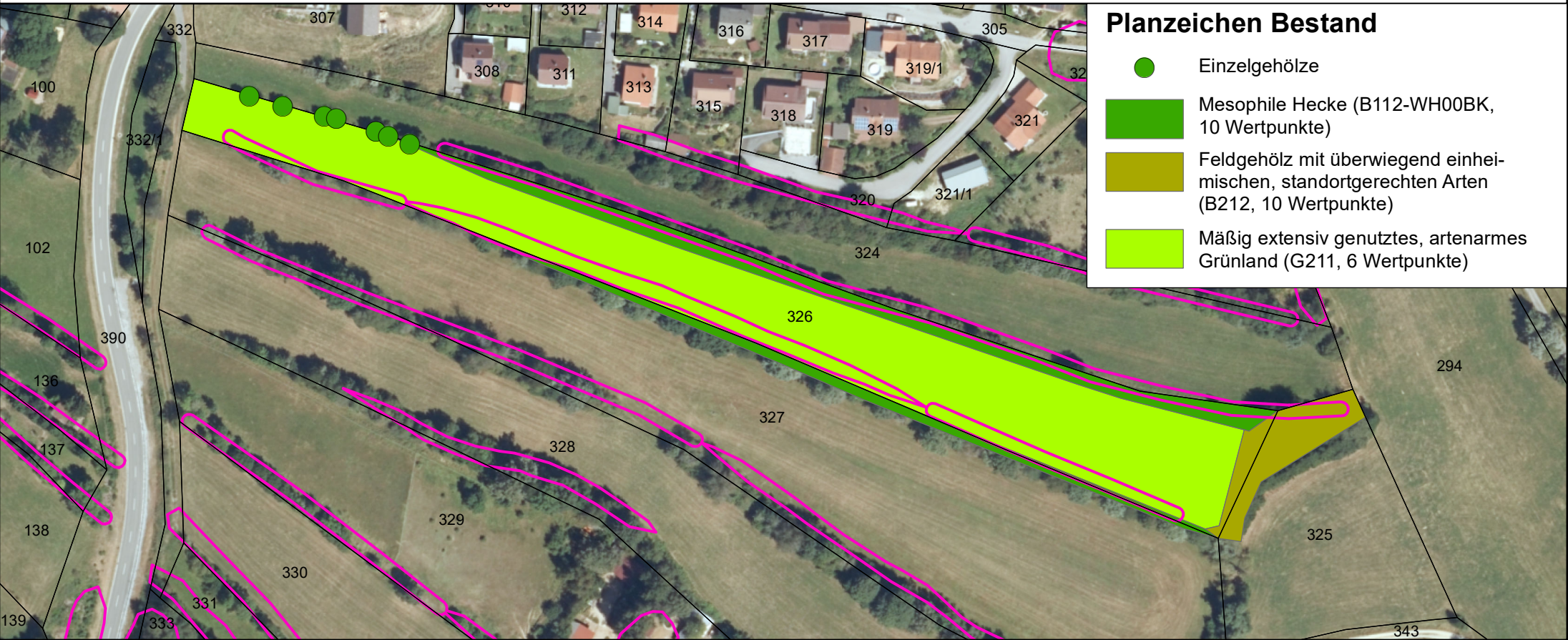
Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Weitere Planzeichen

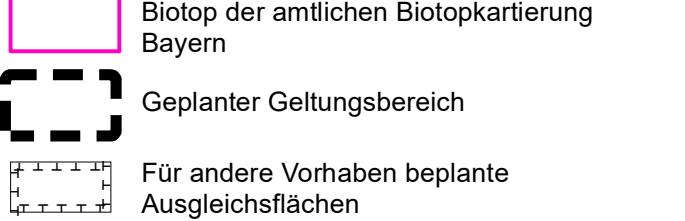
Bestand



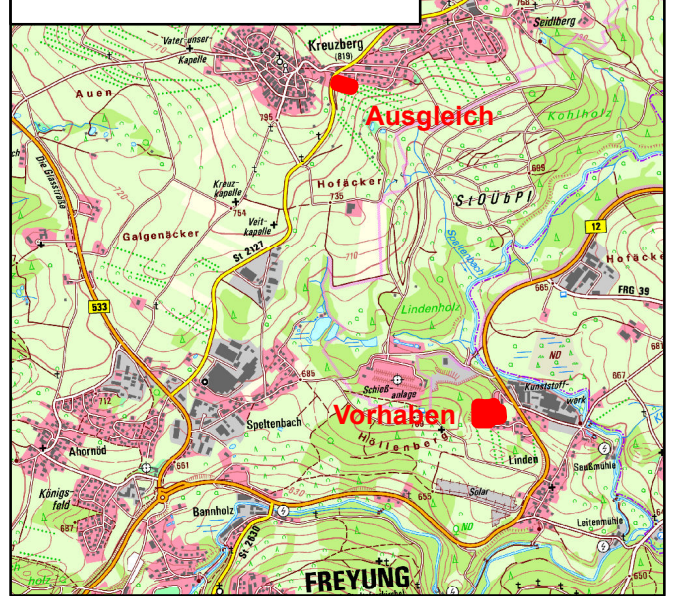
Planung



Weitere Planzeichen



Übersicht
Vorhaben - Ausgleich



Projekt:
Bebauungsplan MI Linden,
Stadt Freyung

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche

Datum:
06.08.2025

Projektnummer:
5297

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5297_ausgleich3

1:2.000



Planung:

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

Entwurf
gefertigt 18.08.2025

9. Anlage

9.1 Geländeaufnahme

9.2 Umweltbericht
Team Umwelt Landschaft
Deggendorf, 06.08.2025

9.3 Schalltechnische Untersuchung
C. Henschel Consult Ing.-GmbH Immissionsschutz und Bauphysik,
Freising, September 2025

9.4 Abschlussbericht, Verkehrsuntersuchung Freyung, WA Linden
PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH
Nürnberg, 05.06.2024
Anhang A

Geländeaufnahme, Höhenlinien 0,5 m
O.M.

