

Stadt Freyung

Bebauungsplan
SO Freizeit Geyersberg

Erläuterung und Begründung

1. Planungsanlass:

Anlässlich der geplanten Gartenschau 2022 sollen im Planungsgebiet die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere Verkehrsflächen, Parkplätze, Flächen für Spiel und Sport und Grünflächen neu gestalten zu können.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nr. 481/4 tw., Flur-Nr. 499, Flur-Nr. 499/1, Flur-Nr. 501, Flur-Nr. 502, Flur-Nr. 504 tw., Flur-Nr. 504/1, Flur-Nr. 504/2, Flur-Nr. 506 tw., Flur-Nr. 506/6, Flur-Nr. 506/16

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption:

Ein erstes wesentliches Planungsziel ist, im Planungsbereich Flächen für Spiel und Sport und Naturerlebnis zu integrieren, abgestellt auf den vorhandenen Naturraum tw. in vorhandenen Waldflächen, tw. im Freigelände.

Die Erreichbarkeit und Erschließung wird über eine entsprechende Fußwegergänzung bzw. neue (öffentliche) Fußwege gewährleistet.

Ein weiteres Planungsziel ist die Auflösung eines vorhandenen großen Parkplatzes, um an dieser Stelle den „Landschaftsfluss“ von West nach Ost über die Geyersberger Straße hinweg (wieder) herzustellen. Es wird in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, naturnah gestaltet.

Ersatz für diesen aufzulösenden Parkplatz soll geschaffen werden etwas weiter südlich in Form einer erdüberdeckten Garagenanlage („Tiefgarage“).

Diese Garagenanlage soll natürlicher Bestandteil des vorhandenen Landschaftsraumes werden. Sie soll deshalb größtenteils erdüberdeckt werden. Diese neugeschaffenen Freiflächen sollen dann genutzt werden für Spiel und Sport und für Aufenthalt im Naturraum, in Nachbarschaft zur vorhandenen Gastronomie und zu einem Beherbergungsbetrieb.

Im östlichen Planungsbereich soll das dortige (Allgemeine) Wohngebiet um eine Wohnbauparzelle erweitert werden, abgestimmt und abgestellt auf die vorhandene Bau- und Erschließungsstruktur.

4. Bauliche Nutzung:

Zusätzlich zu den bereits zulässigen Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet (SO I) sollen zulässig sein:

- Fuß- und Wanderwege /Radwege
- Aufenthaltsflächen im Freien für Spiel und Sport
- Naherholungsflächen im Freien
- Gastronomie mit Außenbewirtschaftungsflächen und Betriebsleiterwohnung
- Garagengebäude bzw. Tiefgaragen oder Hanggaragen, erdüberdeckt (begrünt, wassergebundene Beläge....)
- Betriebsgebäude für (Ski-)Lifтанlagen

Im östlichen Planungsbereich soll Baurecht für ein weiteres Wohngebäude (Einzelhaus) entstehen, als Abrundung und Ergänzung des dortigen (Allgemeinen) Wohngebietes.

5. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt und geregelt über entsprechende Baufelder (definiert durch Baugrenzen bzw. Baulinien), über max. zulässige (Voll) Geschosse und max. zulässige Wandhöhen.

6. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich wie im vorh. WA nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen für das Garagengebäude sind, abgestellt auf die besondere Struktur dieser baulichen Anlage folgendermaßen geregelt: Im Osten und Westen an den Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten, im Norden und Süden an den Baulinien fallen keine Abstandsflächen an, um die Ausformung des Baukörpers aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen so herstellen zu können.

7. Verkehrsflächen und Erschließung:

Die (neu zulässige) Garagenanlage wird von Osten her von einer (öffentlichen) Zufahrtsstraße erschlossen.

Die neuen/ zusätzlichen Flächen für Spiel Sport werden durch weitere öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Fußwege erschlossen.

Die zusätzliche Wohnbauparzelle im Osten kann von der Geyersberger Straße her über eine private Zufahrt (parallel zu einem geplanten öffentlichen Fußweg) erschlossen werden.

8. Bauliche Gestaltung:

Die bauliche Gestaltung für das Wohngebäude im WA richtet sich nach den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die bauliche Gestaltung des Garagengebäudes ist im Wesentlichen bestimmt durch die Erdüberdeckung der jeweiligen Decken des Garagengebäudes, durch die Einfügung in das Gelände, die verbleibenden sichtbaren Teile der baulichen Anlage sind durch Baulinien positioniert.

9. Grünordnung:

Es sind Festsetzungen getroffen zum Schutz des bestehenden Naturraums samt Fauna und Flora. Es sind Festsetzungen getroffen zur Weiterentwicklung des Landschaftsraums mit entsprechenden zulässigen Pflanzlisten und Baumsorten, es sind Festsetzungen getroffen für eventuell erforderliche Einzäunungen sowie Festsetzungen für die Belagsarten für Verkehrswege, Stellplätze und weitere befestigte Flächen. Sowohl für bauliche Anlagen als auch für Freianlagen sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil der Objektplanung vorzulegen.

10. Schallschutz:

Für die geplanten Verkehrsanlagen bzw. für das geplante Garagengebäude als auch für die punktuell stattfindenden Veranstaltungen im Freien wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Grundsätzlich kann hier als Ergebnis festgehalten werden, dass kein schalltechnischer Konflikt in Bezug auf den Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm verursacht wird.

Die Nutzung der öffentlich festgesetzten Grünfläche als Veranstaltungsort im Freien ist mit Einschränkung möglich. Konkrete Schallschutzmaßnahmen sind auf dem Wege der Einzelfallbeurteilung anhand eines qualifizierten Abwägungsprozesses im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Passau, 07.06.2019

Dipl. Ing. Architekt E. Wenzl