



**STADT FREYUNG**  
**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„OBERFELD“ - Änderung durch Deckblatt Nr. 2**

**27.08.2021**

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

---

Erwin Seidl Diplom-Ingenieur (FH) Architekt  
Osterbachstr. 20  
94133 Röhrnbach  
Tel. 08582/614  
E-Mail: [info@architekt-seidl.de](mailto:info@architekt-seidl.de)



## **A. Satzung**

Auf Grund 88 1 Abs. 8, 2 Abs.1 Satz1, 10 Abs.1 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 S. (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), beschließt der Stadtrat der Stadt Freyung folgende Satzung:

# **ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERFELD“ DURCH DECKBLATT NR. 2**

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Fl.Nrn. 185/8, 185/10 (Tlf.), 185/11, 185/12, 185/13, 185/14 (Tlf.) 185/15, 185/16 und 185/18, Gemarkung Wolfstein, bilden den Geltungsbereich dieser Satzung.  
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1.000 vom 27.08.2021 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Bestehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB bleiben unverändert.

## **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen werden für die Fl.Nr. 185/16 (Parz. 3) wie folgt geändert:

### 3.12.2.3

Im Norden der Parzelle 3 ist ein 1,50 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe 3.12.3 Vorschlag Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausführung als durchgehende einreihige Heckenpflanzung. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen.

Im Osten Eingrünung entsprechend Platzverhältnissen, es ist keine durchgehende Hecke erforderlich.

Die dadurch entfallene Ausgleichsfläche wird durch das Anlegen einer Streuobstwiese in unmittelbarer Nähe, auf der Fl.-Nr. 147/66, Gmkg. Freyung, kompensiert. Dabei wird eine Extensivwiese mit 304 m<sup>2</sup> Fläche angelegt. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet.

Gemäht werden darf maximal zweimal jährlich, frühestens ab dem 1. Juli. Düngung ist nicht zulässig.

Weitere bestehende textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bleiben unverändert.



#### **§4 Planliche Festsetzungen**

Die planlichen Festsetzungen 2. werden wie folgt angepasst:

##### **2.4.2**

Die Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) für Flurstück 185/16 Parzelle 3 werden geändert. Verschiebung im Norden und Osten um 2,00 m auf einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze.

##### **2.5.2**

Der Wendehammer wird in Form und Größe der bereits erfolgten amtlichen Vermessung angepasst.

##### **2.6.4**

Die privaten Grünflächen für Parzelle 3 werden entsprechend der textlichen Änderung 3.12.2.3 im Norden und Osten reduziert.

Weitere bestehende planliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bleiben unverändert.

#### **§5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den .....2021  
Stadt Freyung

---

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Änderung**

Aufgrund der steigenden Anzahl an Bauinteressenten wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ für weite Teile der Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen, ihren Wunsch nach einer Wohnung in Zentrumsnähe zu verwirklichen. Durch die Wahl des Geschosswohnungsbaus wird zudem dem fortschreitenden Flächenfraß Einhalt geboten. Die betroffene Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wodurch eine positive Entwicklung zu erwarten ist. Ziel und Zweck der Planung ist neben der Schaffung von zusätzlichem, zentrumsnahem Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung die innerstädtische Nachverdichtung mit mind. vier Wohneinheiten pro Bauparzelle.

Der Bebauungsplan „Oberfeld“ ist seit 30.03.2019 rechtsverbindlich. Im Zuge der Vermarktung der Parzelle 3 hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen Nm. 2.4.2, 2.5.2, 2.6.4 und 3.12.2.3 durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 angepasst werden müssen.

Parz. 3 Flurstück 185/16 ist bereits vermessen. Die Parzelle 3 grenzt an den Wendehammer der Seewalchner Straße, der ebenfalls amtlich vermessen ist und sich in Form und Größe geändert hat.

### **2. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich**

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich von Passau im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern. Mit ca. 7.300 Einwohnern gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km<sup>2</sup> und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Freyung, nördlich des Ortsteiles Oberndorf. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke mit den Flurnummern 185/8, 185/10 (Tlf.), 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 185/15, 185/16 und 185/18 der Gemarkung Wolfstein. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m. Im Norden grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet, westlich befindet sich die Mittelschule. Im Süden schließt die Bebauung des Ortsteiles Oberndorf an, wohingegen sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.

### **3. Erschließung**

Am bisherigen Erschließungssystem aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“ vom 30.03.2019 wird festgehalten.

### **4. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB und vom Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt,



wenn die Änderung des Bebauungsplanes das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Der planerische Grundgedanke wird durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt 2 hinsichtlich der Anpassung von Baugrenzen und der Kompensierung von Ausgleichsflächen durch Anlegung einer Streuobstwiese in unmittelbarer Nähe nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach 8 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Ziel und Zweck des seit 30.03.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ ist neben der Schaffung von zusätzlichem, zentrumsnahem Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung die innerstädtische Nachverdichtung mit mind. vier Wohneinheiten pro Bauparzelle. Angestrebt wird im Sinne der Nachverdichtung die Errichtung von 6 Wohneinheiten. Damit dieses Ziel auch auf Parz. 3 realisiert werden kann, ist bedingt durch die Änderung des angrenzenden Wendehammers und die damit von 901 m<sup>2</sup> auf nunmehr 869 m<sup>2</sup> reduzierte Grundstücksfläche eine Anpassung der Baugrenzen und der privaten Grünflächen (Ausgleichsflächen) erforderlich.

## **5. Umweltbericht / Umweltbericht entfällt**



### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 09.08.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 27.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2021 bis 05.10.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 27.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2021 bis .....2021 beteiligt.
4. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat In der Sitzung vom 11.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.2021 als Satzung beschlossen.

Freyung, den .....2021  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den .....2021  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 wurde am .....2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 2 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den .....2021  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

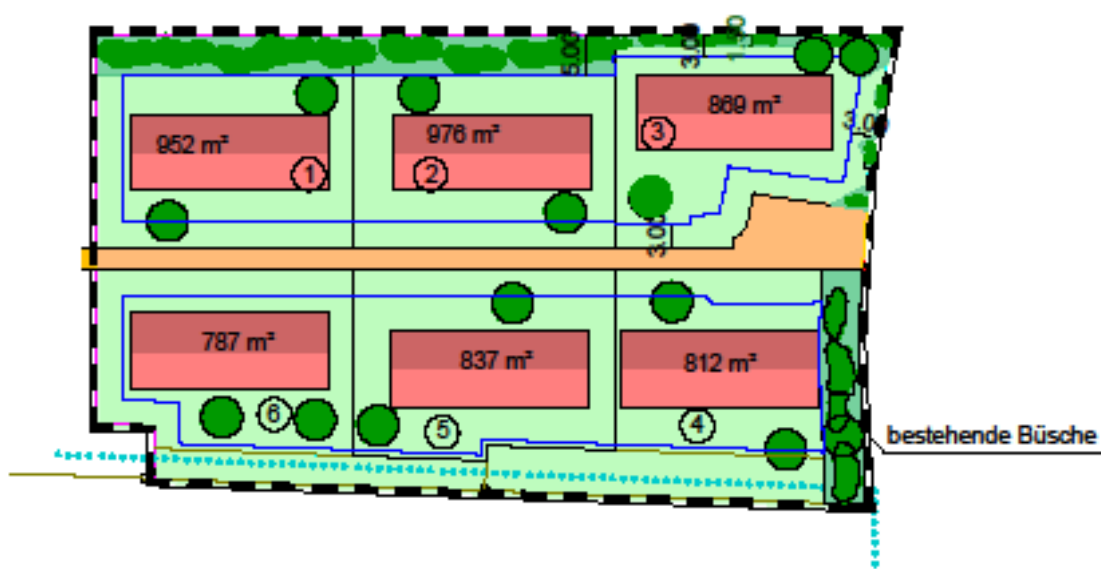
### D. Anlagen

Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1.000

Anlage 02: Plan Ausgleichsfläche



## ANLAGE 1



## Bebauungsplan "Oberfeld" Deckblatt 2

Entwurf Stand 27.08.2021  
M= 1:1000

## ANLAGE 2

### Ausgleichsfläche

