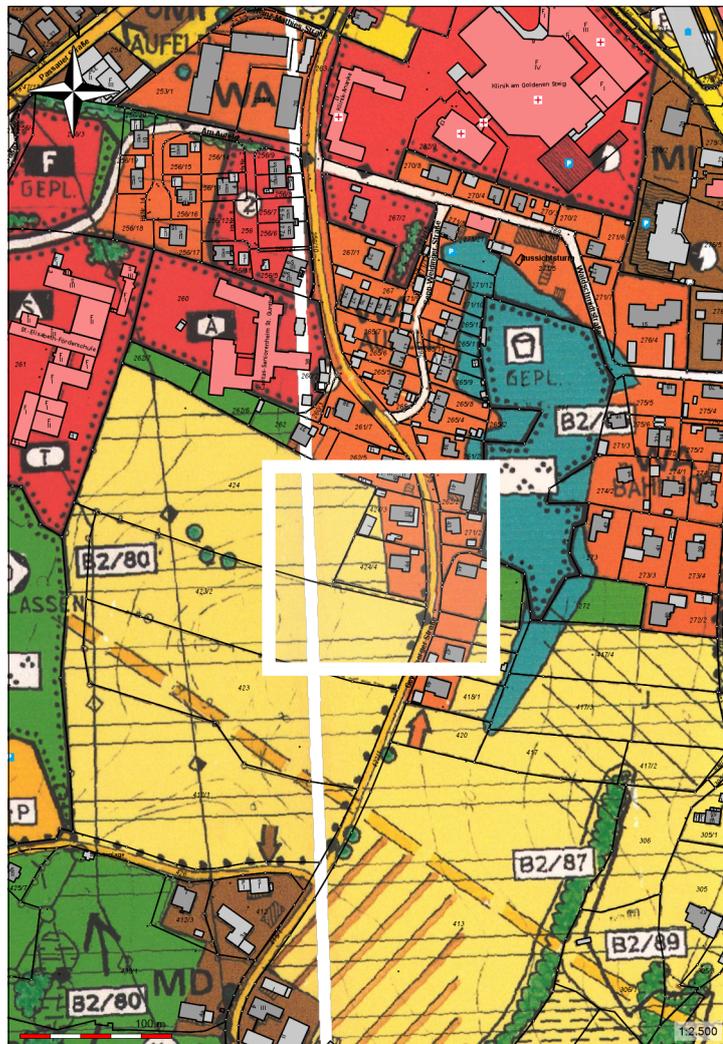




STADT FREYUNG

44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

§ 2 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 10.05.2004)

Entwurf

gefertigt 15.05.2025

Inhaltsverzeichnis

A.	Ausschnitt des Flächennutzungsplans _____	3
B.	Deckblatt Nr. 44 _____	4
C.	Verfahrensvermerke _____	5
D.	Begründung _____	7
1.	Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans _____	7
2.	Flächennutzungsplan _____	7
3.	Lage des Grundstücks, Geltungsbereich _____	7
4.	Erschließung _____	7
5.	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung _____	8
6.	Energieversorgung _____	8
7.	Umweltschutz _____	8
7.1.	Inhalt und Ziele _____	8
7.2.	Schutzgut Arten und Lebensräume _____	8
7.3.	Schutzgut Boden _____	8
7.4.	Schutzgut Wasser _____	8
7.5.	Schutzgut Luft und Klima _____	8
7.6.	Schutzgut Landschaftsbild _____	8
7.7.	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege _____	8

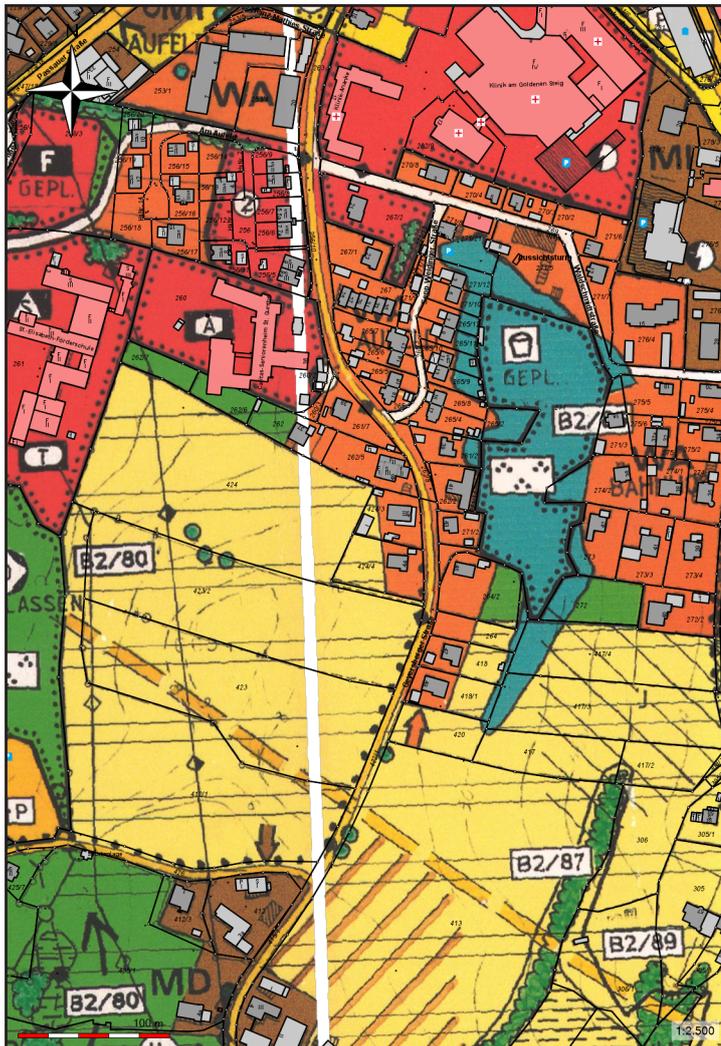
Planverfasser



PPP Planungsguppe GmbH
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Stadtplatz 14
94078 Freyung
fon: 08551 / 9169660
fax: 08551 / 9169666
info@ppp-architekten.com

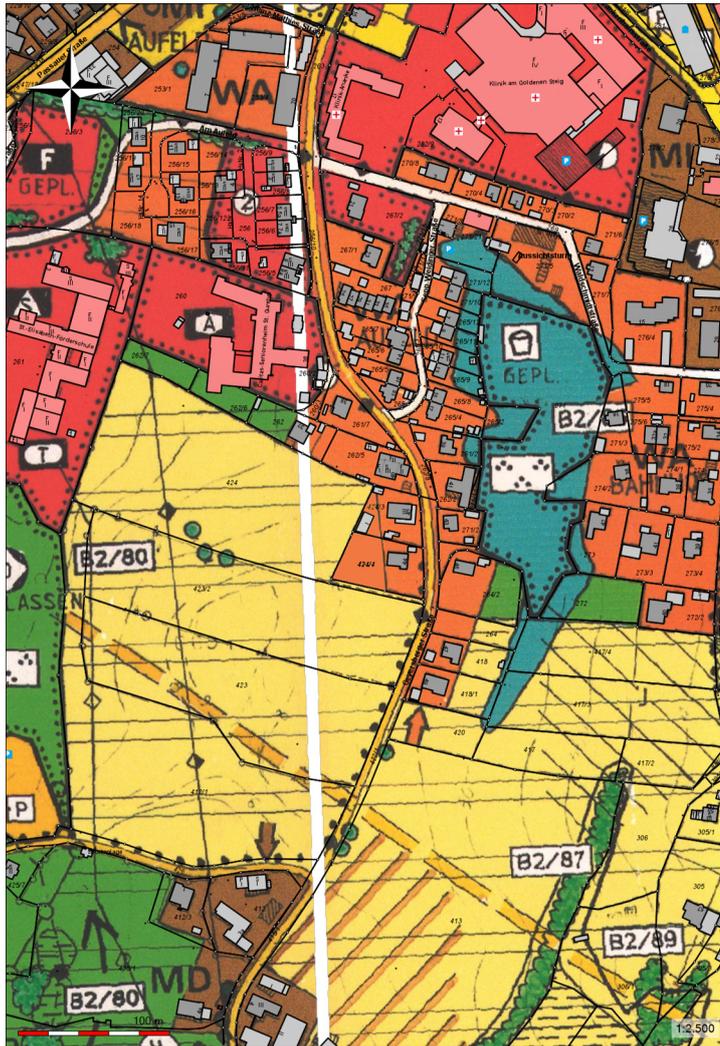
A. Ausschnitt des Flächennutzungsplans

Rechtsverbindlich seit dem 10.05.2004



Maßstab 1 : 5.000

B. Deckblatt Nr. 44



Maßstab 1 : 5.000

Legende



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 02.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 44. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.05.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für des Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurde mider Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2025 die 44. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 festgestellt.

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 44. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2025

AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2025 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 44. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 44. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den __.__.____

1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

D. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Beim Ortsteil „Aufeld“ der Stadt Freyung liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Teilfläche der Flurnummern 424/4 der Gemarkung Freyung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Flurstücke 424/4 und 424 befinden sich im Eigentum des Bauwerbers. Mit einer Ergänzungssatzung sollte einer direkten Nachfahrin des Eigentümers die Möglichkeit eröffnet werden, ein Einfamilienhaus auf dem elterlichen Grundstück zu errichten. Die Zufahrt zum geplanten Grundstück erfolgt auf dem privaten Zuweg zum Flurstück 424.

2. Flächennutzungsplan

Aus den genannten Gründen soll der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 mit Deckblatt Nr. 44 geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat hierzu in seiner Sitzung am 24.02.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 44 beschlossen.

3. Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtkerns von Freyung westlich der Geyersberger Straße.

Die Entfernung zum Zentrum von Freyung beträgt ca. 650 m. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Westen. Es erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummern 424/3 und 424/4 der Gemarkung Freyung, siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Wohnbebauung (EFH) auf der Flurnummer 424/3

Im Westen: durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit Flurnummer 424

Im Süden: durch den Zuweg zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Flurnummer 424

Im Osten: durch die Wohnbebauung (EFH) mit Flurnummer 424/5 und der Geyersberger Straße

4. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Privatweg mit der Flurnummer 424.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadt Freyung gesichert.

5. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung angeschlossen.

6. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

7. Umweltschutz

7.1. Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Aufeld in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 650 m zum Zentrum der Stadt Freyung.

Der Ortsteil Aufeld soll durch eine Bauparzelle erweitert werden.

7.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als private Grünfläche genutzt. Es handelt sich um eine als Privatgarten genutzte Fläche mit Baumbestand und Strauchbestand an der westlichen Grundstücksgrenze. Es bestehen keine schützenswerten Lebensräume für Tierarten.

7.3. Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Garten- bzw. Rasenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück werden jedoch durch § 34 BauGB begrenzt.

7.4. Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise im verbindlichen Bauleitplan gesichert. Ebenso werden im verbindlichen Bauleitplan Stellplätze und private Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

7.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

7.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

7.7. Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.