

Stadt Freyung



11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung Ortsteil Neureut

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Änderung Nr. 11	2
B. Begründung	2-5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

A. Deckblatt

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadt Freyung die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung Ortsteil Neureut mittels Deckblatt Nr. 11 (siehe Anlage Nr. 2) beschlossen:

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 17.08.2012 genehmigt.

Freyung, den 17.08.2012



.....
Unterschrift

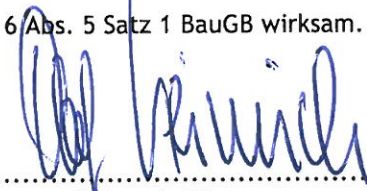
Höcherl



Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan wird damit nach dem § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB wirksam.

Freyung, den 06.10.2012



.....
Unterschrift



B. Begründung

1. Lage des Plangebiets

Allgemein befindet sich der Ortsteil Neureut südwestlich der Kreisstadt Freyung und westlich der B12. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen am südlichen Ortsrand von Neureut zu bebaubaren Flächen im Sinne eines MD durchgeführt.

2. Nutzung

Die Flächen im Norden von Neureut sind derzeit teilweise bereits baulich genutzt. Es besteht eine Bebauung auf ehemaligen Lagerflächen eines umgesiedelten Baggerbetriebes auf Fl.-Nr. 4092/1 in Form eines Lagergebäudes, ein Lagergebäude wurde bereits rückgebaut. Die Flächen unmittelbar anschließend an das bestehende MD sind ebenfalls als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen definiert, aber bereits mit Wohnhäusern bebaut.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung erstreckt sich über die Flurnummern 4071/1, 4076, 4077, 4078 und 4092/1 (Teilfläche) der Gemarkung Kumreut. Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 12.06.2012.

4. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Art der baulichen Nutzung: die zu beplanende Fläche wird als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: die Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) ist festgesetzt auf maximal 0,3.

5. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden die als Bauland auszuweisenden Flächen als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen dargestellt. Die Flächen werden im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Dorfgebiet „MD“ umgewidmet.

Das Dorfgebiet „MD“ soll aufgrund eines konkreten Bedarfs für die Bebauung mit einem Wohngebäude auf Fl.-Nr. 4092/1 erweitert werden, die bereits bestehende Wohnbebauung soll im Zuge der 11. Änderung mit in das „MD“ einbezogen werden.

6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan wurden Flächen für eine mögliche Erweiterung der bestehenden örtlichen Landwirtschaftsbetriebe vorgehalten. Im Laufe der Zeit wurden diese Flächen jedoch bereits zur Wohnbebauung genutzt.

Für den am östlichen Ortsrand niedergelassenen landwirtschaftlichen Betrieb wird eine direkt angrenzende Fläche zur Erweiterung weiterhin vorgesehen.

Naturschutzrechtlich liegen die Flächen der 11. Flächennutzungsplanänderung teilweise innerhalb des „Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald“ (Teilfläche Fl.-Nr. 4092/1), eine Herausnahme der Fläche ist zu beantragen. Eine als Biotop kartierte Fläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch unmittelbar südlich angrenzend. Diese stellt sich als zu schützendes Feldgehölz dar.

7. Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Eine Anbindung der Flächen an die Kreisstraße Kr FRG 6 bzw. eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Fl.-Nr. 4068) ist bereits vorhanden.

Die Erschließung der Flächen ist somit gesichert.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung der Flächen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist grundsätzlich vorhanden, Hausanschlüsse sind privat zu schaffen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der bereits bebauten Flächen ist vorhanden, ein Anschluss für Fl.-Nr. 4092/1 ist über Fl.-Nr. 4068 (Gemeindeverbindungsstraße) möglich. Hausanschlüsse sind privat zu schaffen.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.

Nachdem umliegende landwirtschaftliche Betriebe bereits von Wohnbebauung umgeben sind und ohnehin bereits bestimmten Anforderungen nach dem in einem Dorfgebiet geltenden Rücksichtnahmegebot ausgesetzt sind, könnten allenfalls noch mögliche Erweiterungsabsichten eine wichtige Rolle spielen.

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärmschutz bezüglich der angrenzenden Kreisstraße Kr FRG 6 sind Immissionswerte einzuhalten; die für Dorf- bzw. Mischgebiete geltenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 1805 betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), wobei die nach Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSch geltenden Immissionsgrenzwerte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen. Bezüglich des angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 4077 an die Kreisstrasse FRG 6 ist in einem Abstand von 10 m eine von Bebauung freizuhaltende Fläche vorgesehen.

Der technische Umweltschutz sowie das Landwirtschaftsamt sind im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Umweltbericht:

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Durch die geplante Wohnbebauung werden die umliegenden Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der als Lagerplatz genutzten Fläche in seiner ursprünglichen Form bereits nicht mehr erhalten, ebenso bei den bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, Altlasten sind jedoch nicht bekannt.

Weitere Veränderungen der Topografie sind auf ein Minimum zu reduzieren, Aufschüttungen und Abgrabungen über H= 1,0 m sind nicht zulässig, ebenso keine Geländestützmauern oder sonstige landschaftsbildstörenden Bauwerke hangabwärts.

Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbar Bodenarten mit mehr als 30 Gewichts% Steinanteil.

Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von maximal 0,3 begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein.

Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,3 gesichert.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbaren an die bestehende Wohnbebauung an und sind bereits bebaut. Es bestehen jedoch noch Reste von Feldgehölzrainen im Bereich um Fl.-Nr. 4092/1. Es handelt sich hier um biotopverbindende Strukturen, die als schützenswerter Lebensraum für Tiere und Pflanzen einzustufen und daher beizubehalten sind. Lücken in der Bepflanzung sind zu schließen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen unmittelbar an eine 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.

Durch eine geeignete, ergänzende naturnahe Feldgehölzpflanzung auf Fl.-Nr. 4092/1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 4092 ist die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Hierzu ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden
- Kreisstraße KrFrg 6 im Norden
- Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nord-Osten
- das „MD“ mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Anwesen im Norden und Westen

Über in diesem Gebiet vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter ist nichts bekannt.

Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung:

In kleineren Ortsteilen wie Neureut sind Maßnahmen, die eine Abwanderung der jüngeren Generationen, insbesondere junger Familien, verhindern, grundsätzlich zu unterstützen.

Bei einer Nicht-Durchführung der Maßnahme würde die Wiese in ihrer Form als landwirtschaftlich genutzte, gedüngte Fläche erhalten bleiben.

Daher ist für die Entwicklung von Neureut die Durchführung der Planung zu bevorzugen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ in der Fassung vom 10.03.2011 hat in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ in der Fassung vom 10.03.2011 hat in der Zeit vom 23.02.2011 bis 25.03.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ in der Fassung vom 24.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2011 bis 27.06.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ in der Fassung vom 24.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2011 bis 06.07.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (Herausnahme einer Teilfläche aus dem LSG) durch Deckblatt Nr. 11 „Freyung-Neureut“ in der Fassung vom 13.06.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und gemäß § 4a BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) in der Zeit vom 13.06.2012 bis 13.07.2012 öffentlich ausgelegt und verschickt.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.07.2012 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.11 in der Fassung vom 13.06.2012 festgestellt.

Freyung, den 10.08.2012

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

8. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 17.08.12 AZ 31-610-71-3-2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

9. Ausgefertigt

Freyung, den 17.09.2012

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 „Neureut“ wurde am 06.10.2012 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 08.10.2012

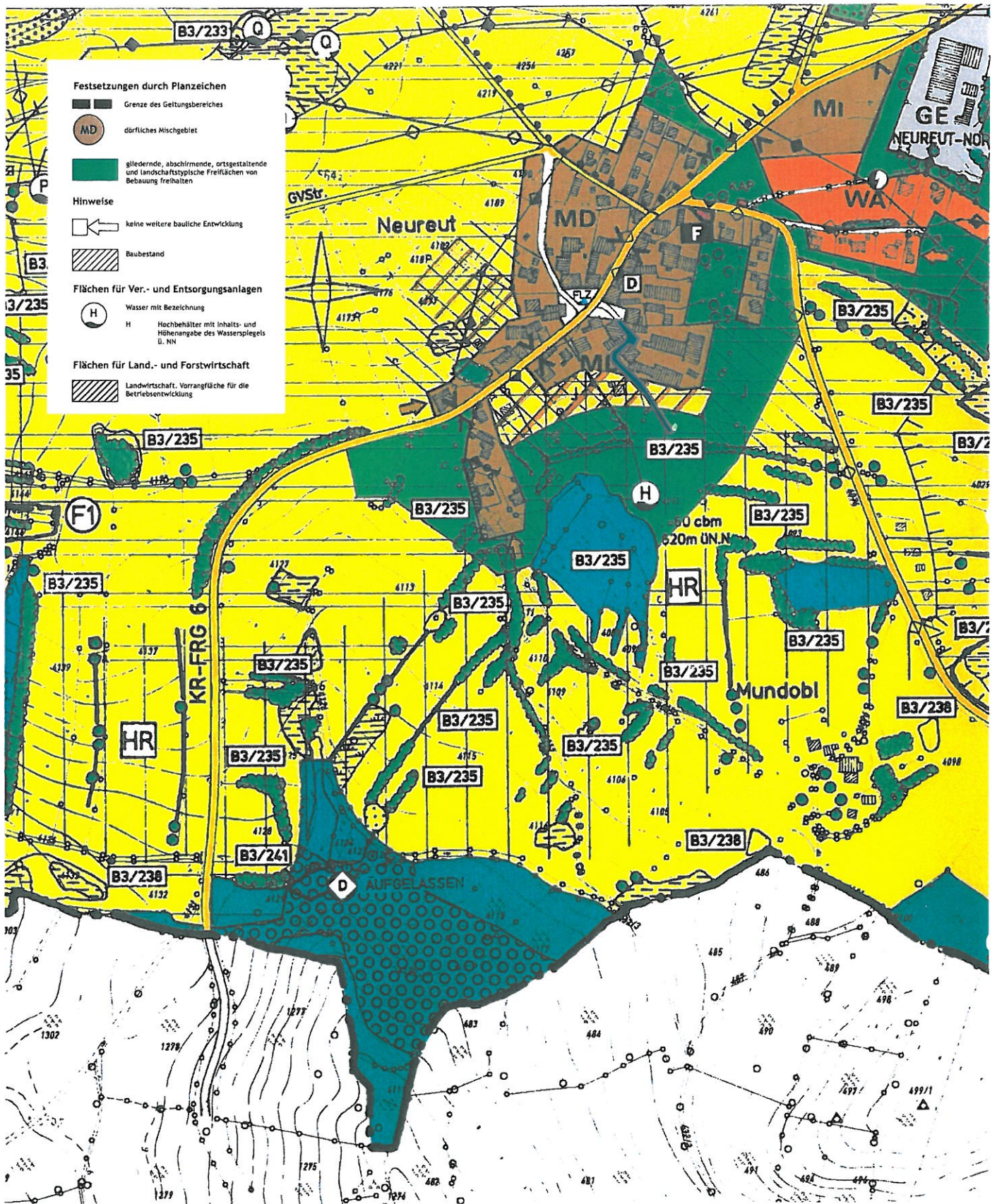
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



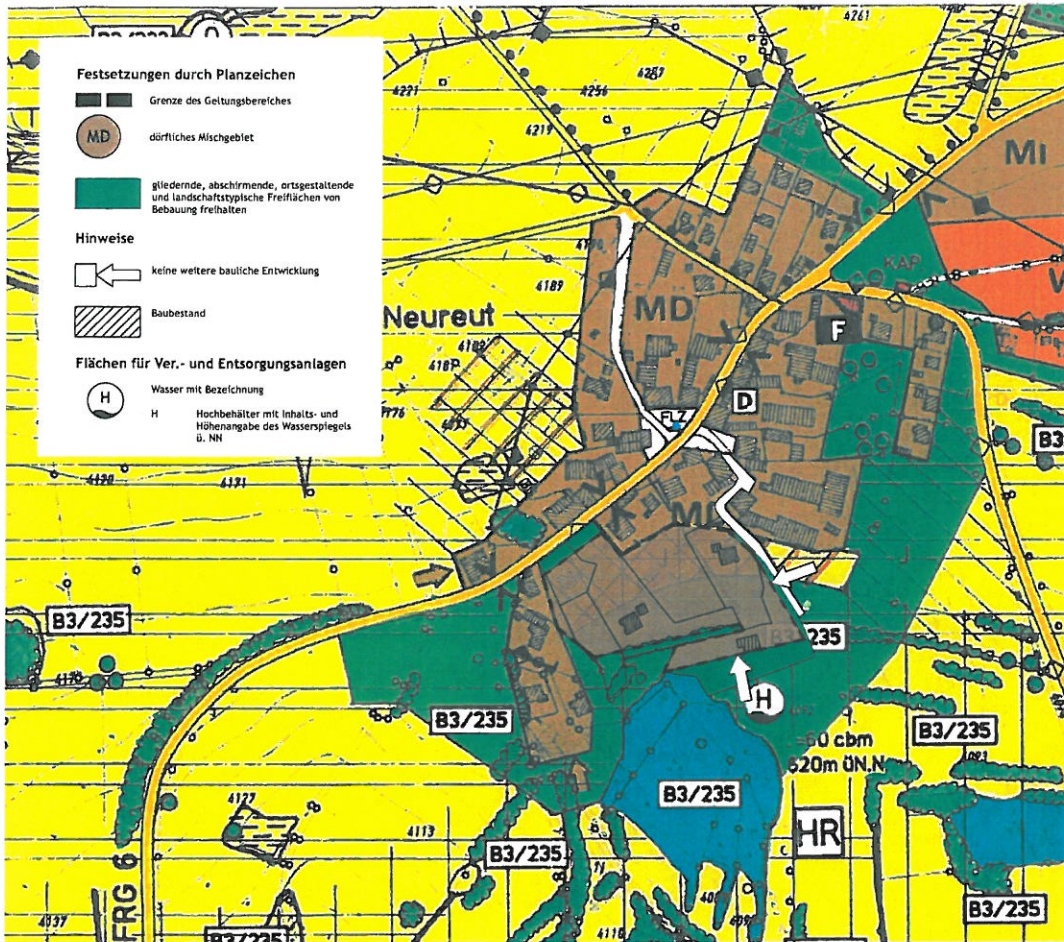
D. Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan vom 13.06.2012
- 3 Topographische Karte M= 1:25.000
- 4 Lageplan M= 1:5.000
- 5 Lageplan M= 1:1.000
- 6 Auszug aus der Biotopkartierung
- 7 Bekanntmachung der Satzung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





ppp
 planungsgruppe
 werner j. pauli &
 christian lankl gmbh
 stadtplatz 14
 d - 94078 freyung
 fon +49(0)8551 916966-0
 fax +49(0)8551 916966-6
 info@ppp-architekten.com

Freyung-Grafenau

Stadt Freyung

Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 11

proj. nr.: 10_063

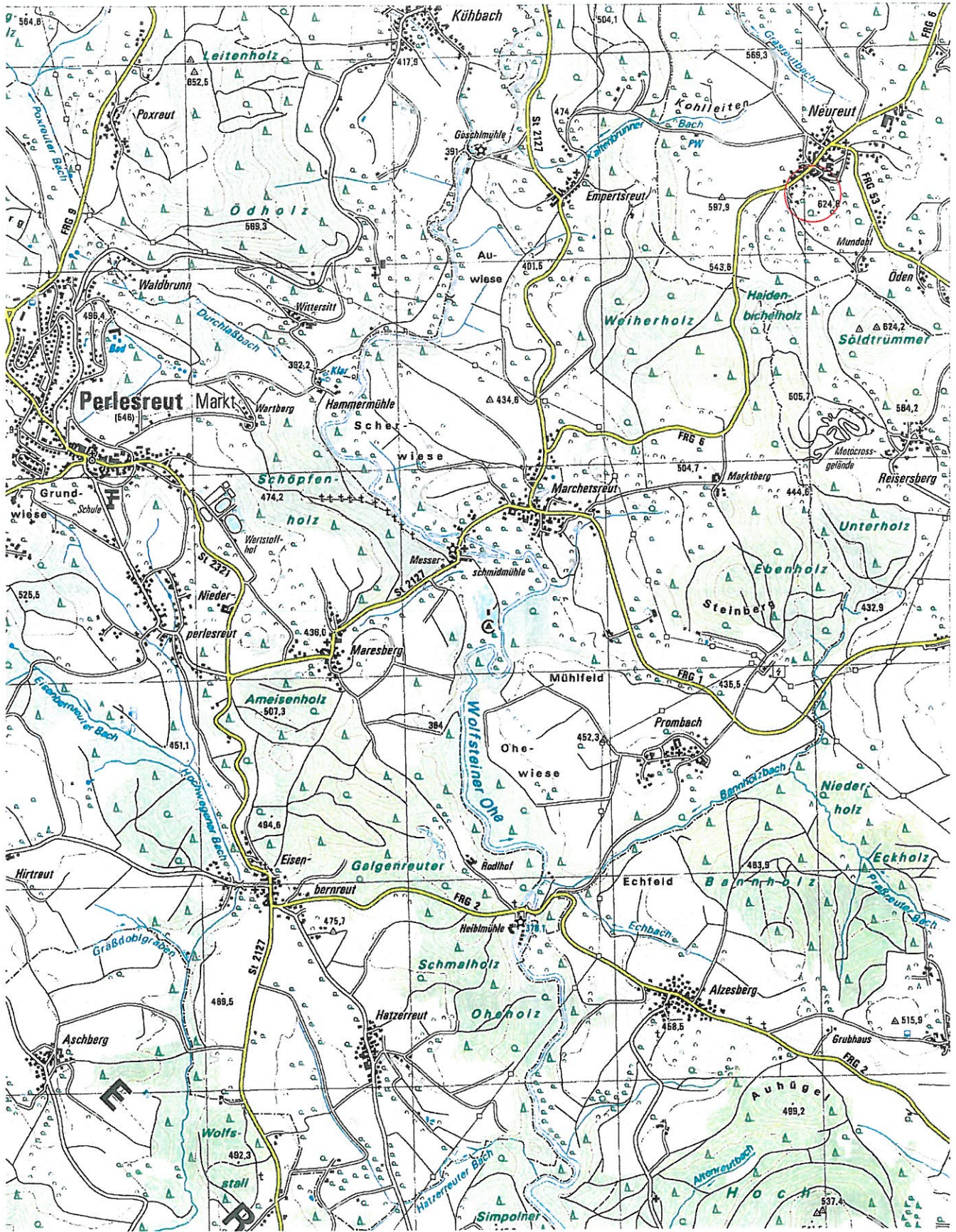
verfasser: ppp

Ortsteil Neureut



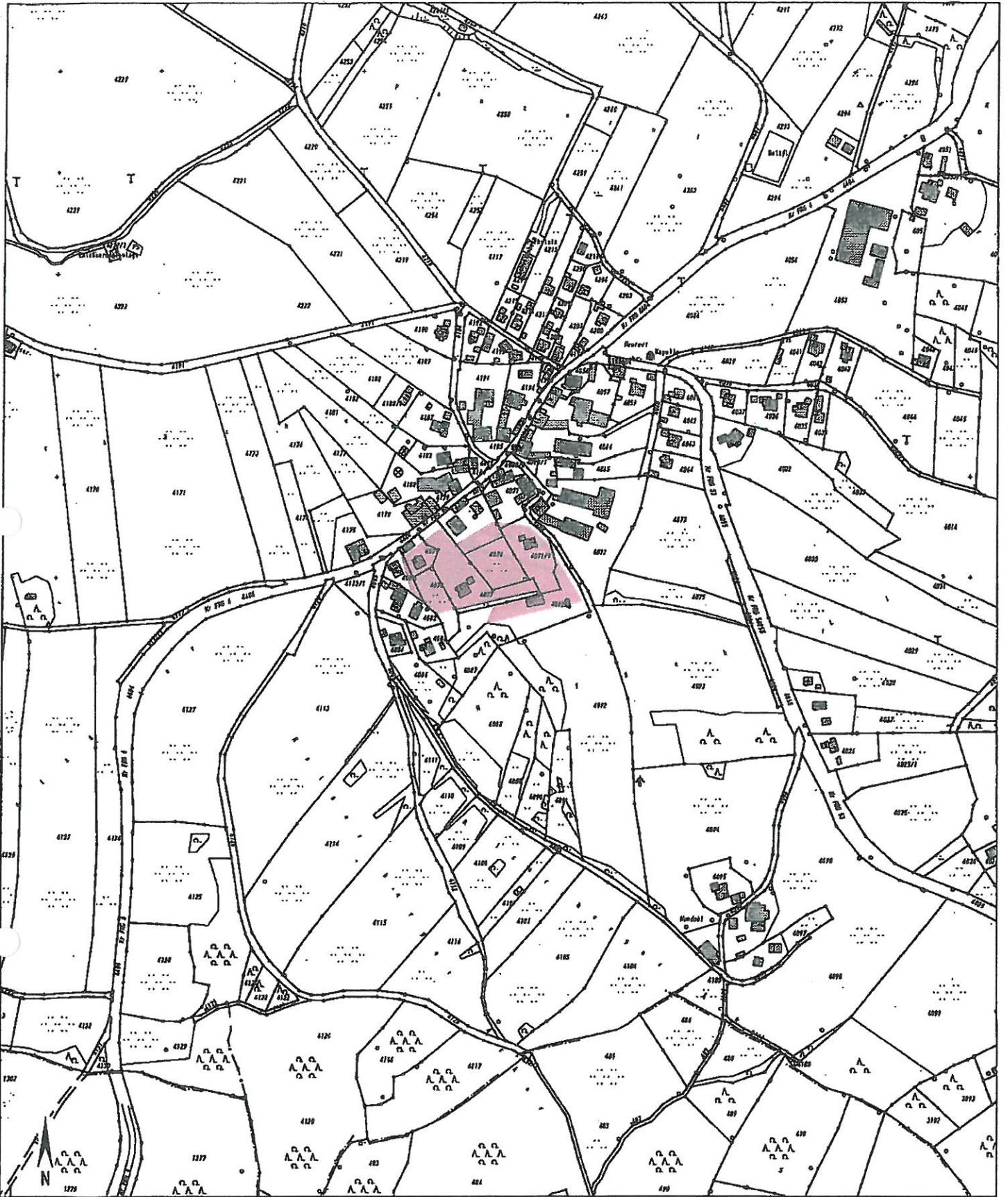
Freyung, 13. Juni 2012

ppp-architekten.com



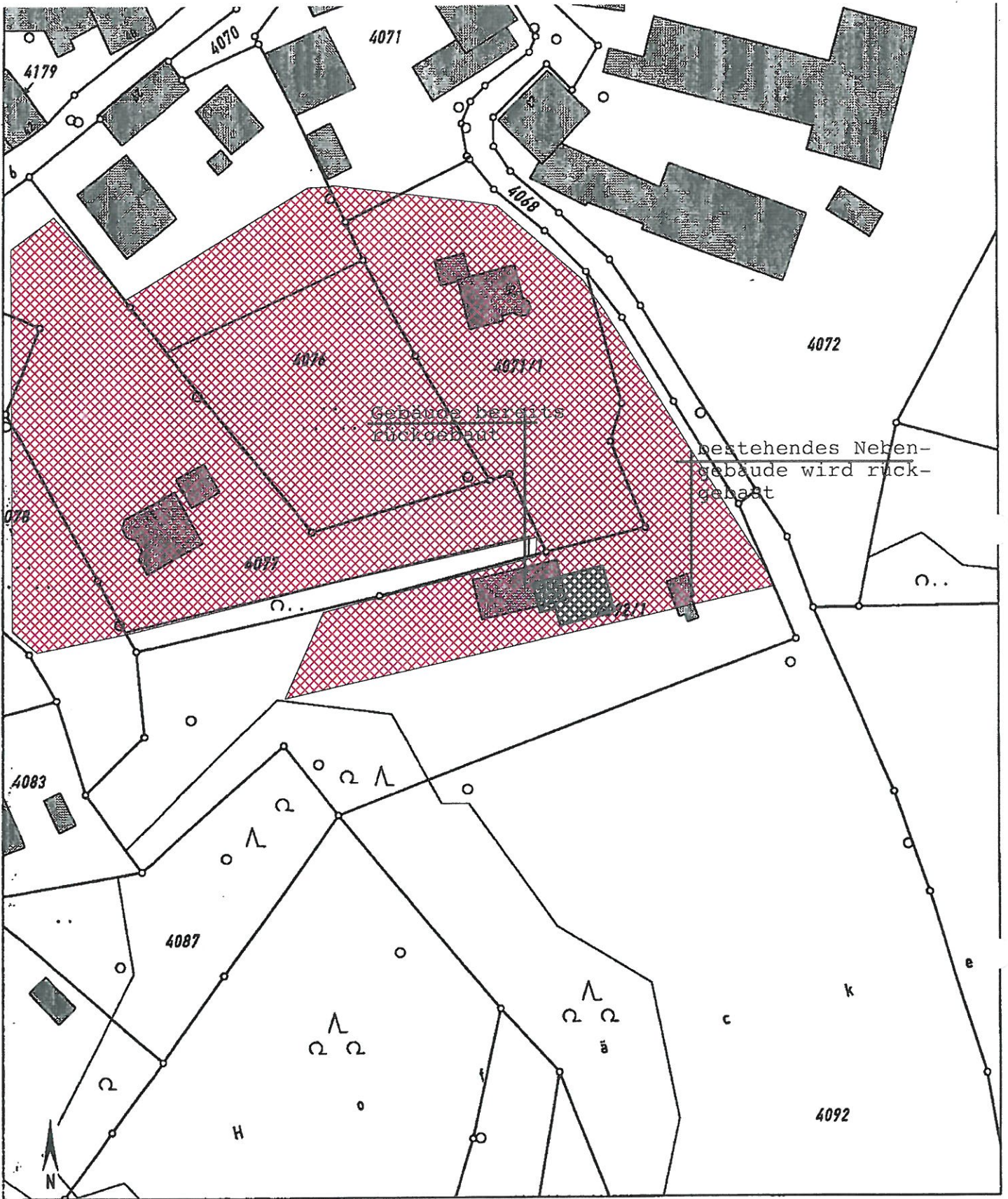
Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan





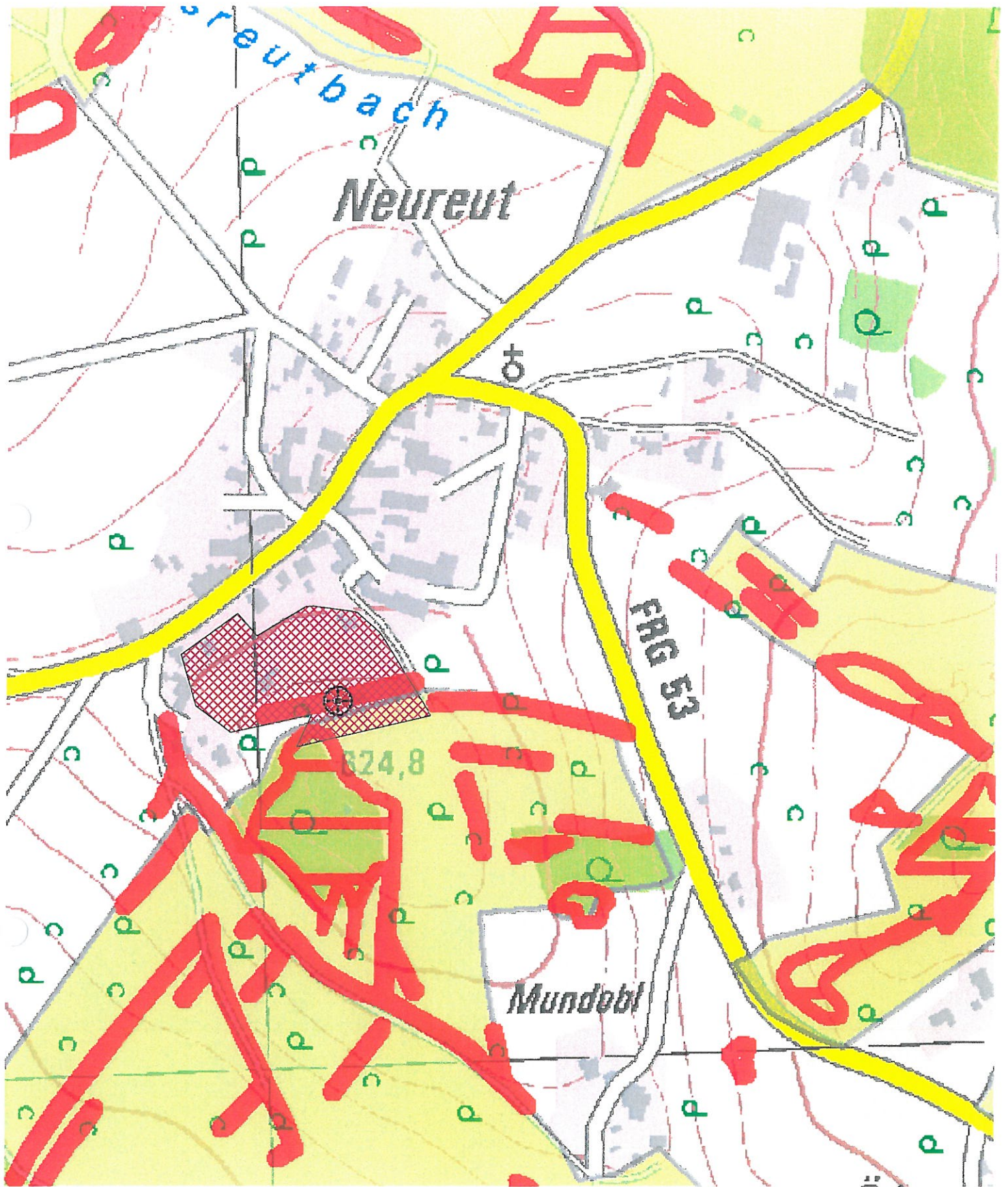
Lageplan M 1:5000





Lageplan M 1:1000





Biotopkartierung



