

# Stadt Freyung



## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung Ortsteil Oberfeld

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Änderung Nr. 12	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	4
D. Anlagen	5

## A. Deckblatt

Aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

### 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 15.11.2011 genehmigt.

Freyung den 18.11.2011

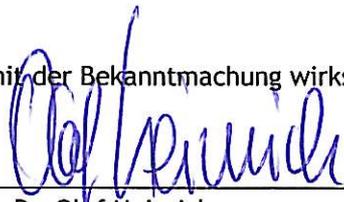
  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift **Dr. Olaf Heinrich**  
1. Bürgermeister  
(Siegel)  


#### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.12.2011 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 6 Abs. 5 Satz 2 mit der Bekanntmachung wirksam.

Freyung den 09.12.2011

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister  
(Siegel)  


## **B. Begründung**

### **1. Lage des Plangebiets**

Allgemein befindet sich das Plangebiet am Ostrand der Kreisstadt Freyung. Zwischen Busbahnhof und dem Ortsteil Oberndorf. Im Zuge der 12. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen und Gemeinbedarfsflächen am östlichen Ortsrand der Stadt zu Straßenverkehrsflächen durchgeführt.

### **2. Nutzung**

Die Flächen im Osten der Stadt sind derzeit nicht baulich genutzt. Im Süden besteht eine Zufahrtsstraße, die als Bauzufahrtstraße im Zuge der Sanierungsmaßnahme der Realschule angelegt wurde. Die östlichen Flächen sind als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen definiert.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung erstreckt sich über die Flurnummern 188, 188/2, 191, 185/1, 62/11 (Bürgersteig) und 147/33 (Bürgersteig) der Gemarkung Wolfstein. Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 09.03.2011.

### **4. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Art der baulichen Nutzung: die zu beplanende Fläche wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: siehe Planung

### **5. Ziele und Zwecke der Änderung**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden die als Straßenverkehrsflächen auszuweisenden Bereiche als landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Flächen werden im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Straßenverkehrsflächen umgewidmet. Die neue Straßenführung dient der Verkehrsentslastung am Oberfeld.

### **6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen**

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan wurden Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung und Gemeinbedarf vorgehalten. Diese Nutzung wird durch den geringen Eingriff weiterhin gewährleistet.

Eine als Biotop kartierte Fläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Straßenerschließung**

Eine Anbindung der Flächen an die Kreisstraße Kr FRG St 2630 bzw. eine bestehende Gemeindestraße (Fl.-Nr. 147/33) ist bereits vorhanden.

### **7.2. Wasserversorgung**

Die Versorgung der Flächen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist grundsätzlich vorhanden.

### **7.3. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Oberflächenwassers wird über die geplanten Rinnen- und Kanalsysteme beseitigt.

### **7.4. Telefontrassenführung**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unerbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

## **8. Immissionsschutz**

### **Landwirtschaft**

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

### **Verkehrslärm**

Zum Verkehrslärmschutz 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.

Der technische Umweltschutz sowie das Landwirtschaftsamt sind zu beteiligen.

## **9. Umweltbericht:**

### **Schutzgut Klima**

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Straßenführung werden die umliegenden Gebäude und landwirtschaftliche Anwesen nicht beeinträchtigt. Mit einer Verkehrsbelastung während der Hauptunterrichtszeit ist nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Boden**

Der natürliche Geländeverlauf wird erhalten. Altlasten sind nicht bekannt. Weitere Veränderungen der Topografie sind auf ein Minimum zu reduzieren, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur statischen Sicherung der Straßenführung zulässig.

### **Schutzgut Wasser**

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Straßenfundamentierung dringt nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Stellplätze und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen und entsprechend zu entwässern.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen an kein Biotop an. Bepflanzungen sind weitestgehend zu erhalten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Flächen der 12. 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. Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich:

landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten

Kreisstraße KrFrg St 2630 (Waldkirchener Str) im Süden

die Staatliche Realschule im Westen

die Hauptschule im Norden

Über in diesem Gebiet vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter ist nichts bekannt. Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung: Entlastung der Verkehrssituation am Oberfeld in den Stoßzeiten des Schulbetriebs und bei Veranstaltungen.

Diese Maßnahme dient zudem der Sicherheit der Schulkinder und der Verkehrslärmentlastung der Anwohner am Oberfeld.

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

### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 „Oberfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 „Oberfeld“ in der Fassung vom 09.03.2011 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. 12 „Oberfeld“ in der Fassung vom 09.03.2011 hat in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 „Oberfeld“ in der Fassung vom 10.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2011 bis 22.08.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 „Oberfeld“ in der Fassung vom 10.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2011 bis 20.07.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 10.10.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.12 „Oberfeld“ in der Fassung vom 07.10.2011 festgestellt.

Freyung, den 18.10.2011

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 15.11.2011 AZ: 31-610-FP-9-2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Höcherl

8. Ausgefertigt

Freyung, den 18.11.2011

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 „Oberfeld“ wurde am 07.12.2011 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 09.12.2011

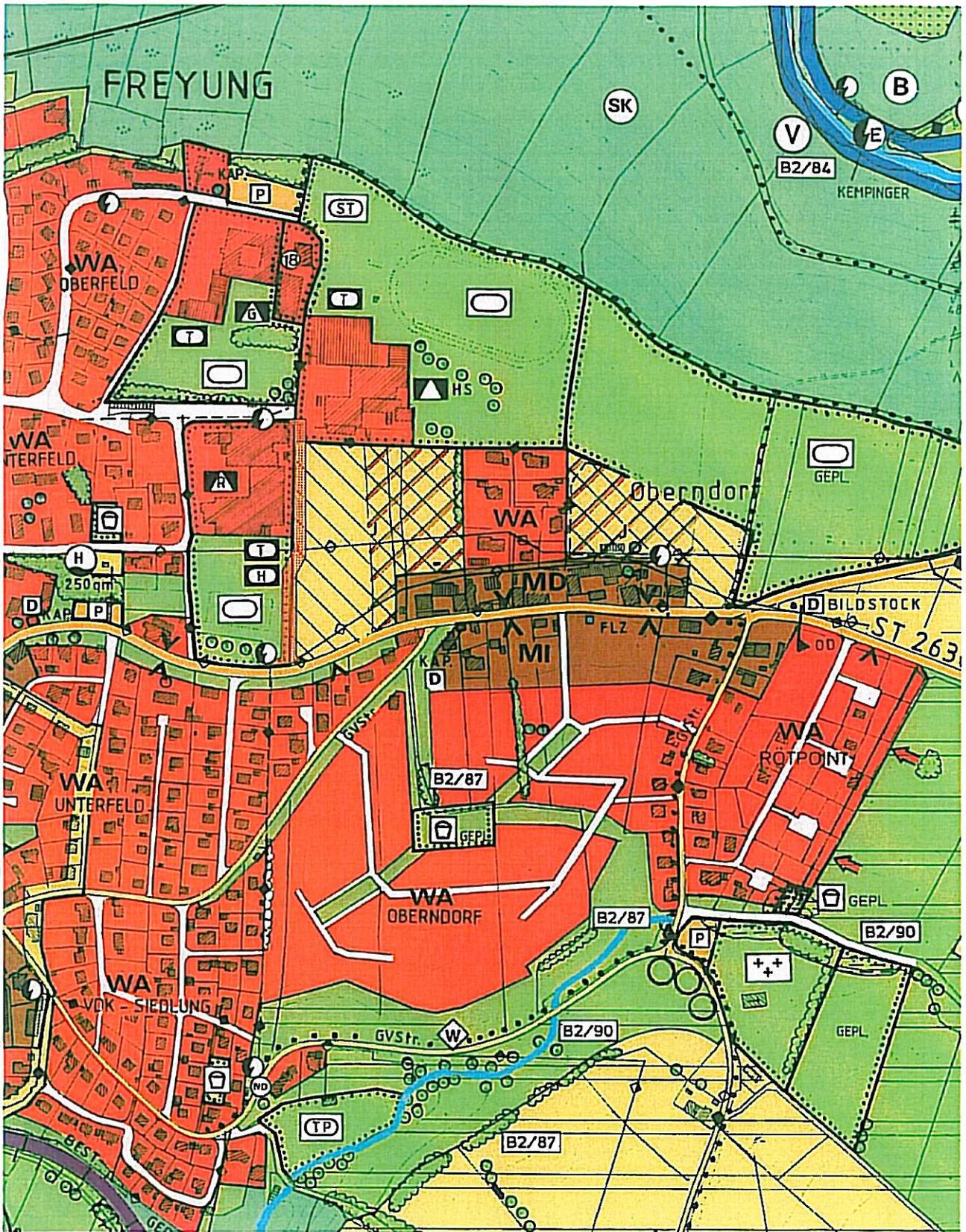
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



## D. Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Deckblatt Nr. 12 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 09.03.2011
- 3 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 4 Lageplan M= 1:5.000
- 5 Lageplan M= 1:1.000
- 6 Auszug aus der Biotopkartierung





Deckblatt Nr. 12





rathausplatz 1 94078 freyung tel 08551/588-144 fax 588-244

stadt freyung // bauamt  
markus böllner, architekt



änderung flächennutzungsplan // deckblatt 12  
stadt freyung

lageplan 1:25000

gez.

mb

maßstab

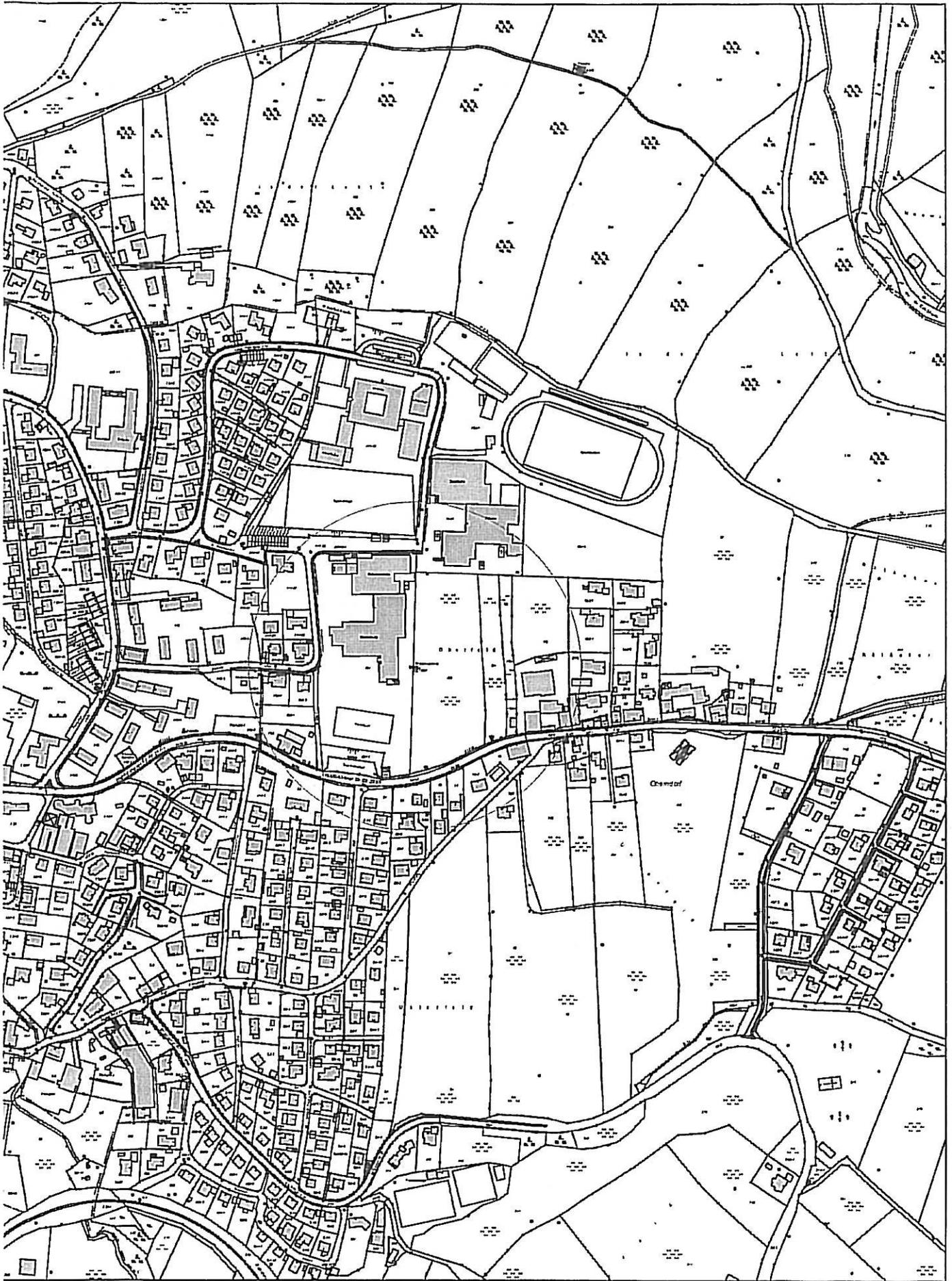
1:25000

datum

09.03.2011

plan-nr.

A-03



ratshausplatz 1 94070 freyung tel 08551/500-144 fax 500-244

stadt freyung // bauamt  
markus bültner, architekt



änderung flächennutzungsplan // deckblatt 12  
stadt freyung

lageplan 1:5000

gez.

mb

maßstab

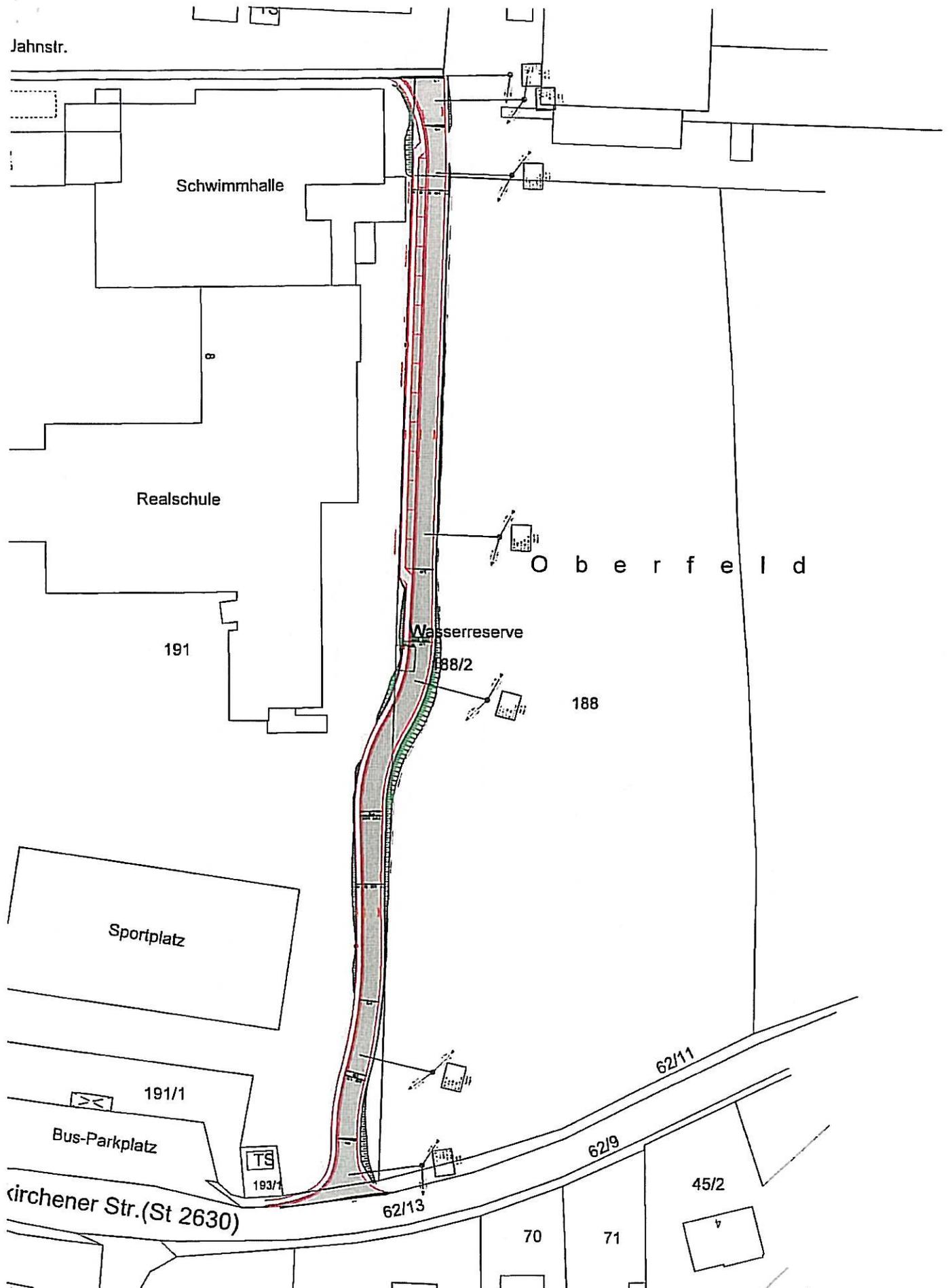
1:5000

datum

09.03.2011

plan-nr.

A-04



raihausplatz 1 94078 freyung tel 08551/588-144 fax 588-244

stadl freyung // bauamt  
markus böttner, architekt



änderung flächennutzungsplan // deckblatt 12  
stadl freyung

lageplan 1:1000

gez.

mb

maßstab

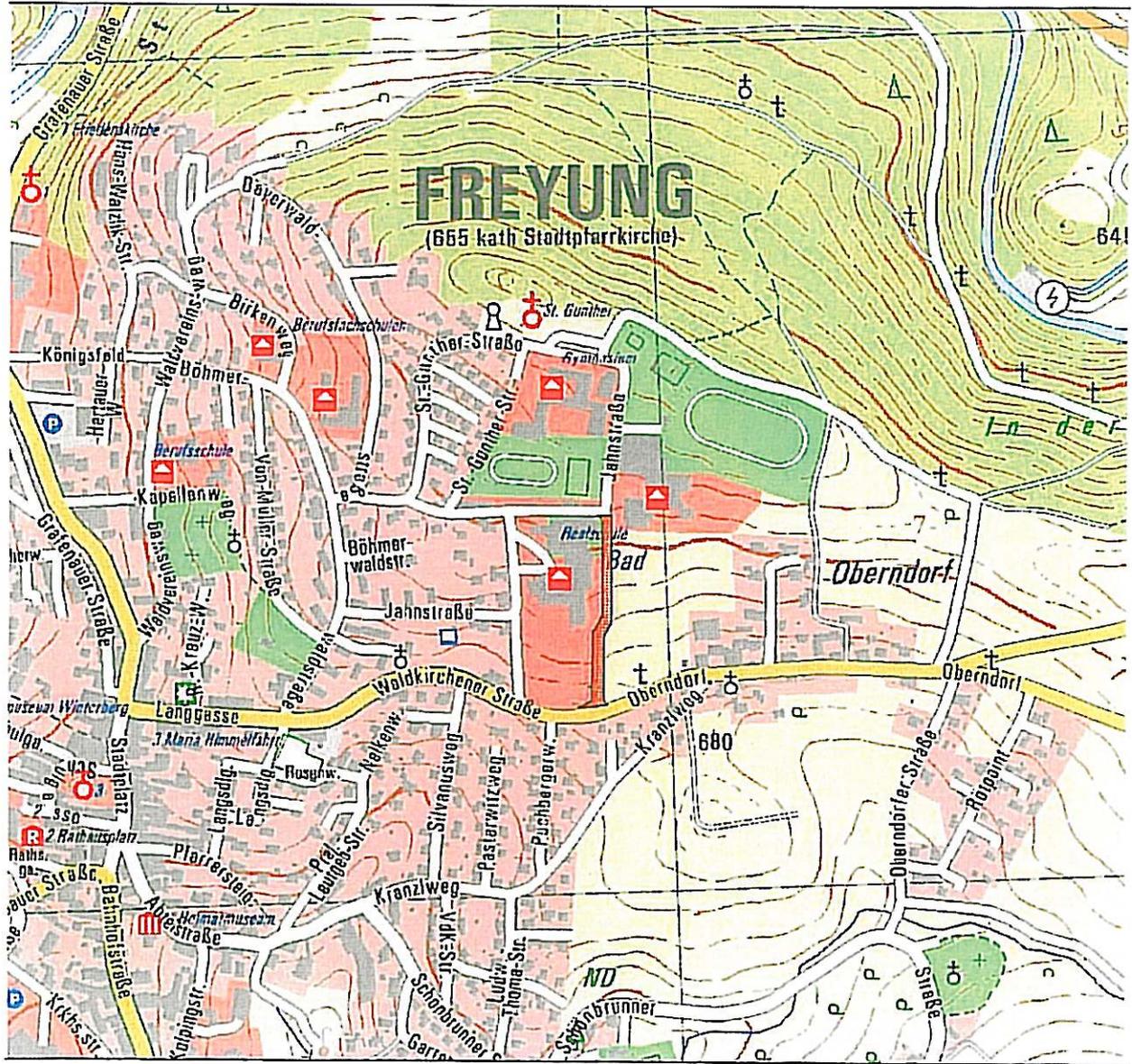
1:1000

datum

09.03.2011

plan-nr.

A-05



rathausplatz 1 94078 freyung tel 08551/588-144 fax 588-244

stadt freyung // bauamt  
markus böllner, architekt



änderung flächennutzungsplan // deckblatt 12  
stadt freyung

biotopkarte o.m.

gez.

mb

maßstab

o.m.

datum

09.03.2011

plan-nr.

A-06