

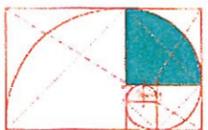


FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER STADT FREYUNG
„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3**



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

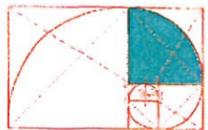
GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT FREYUNG „SPELTENBACH FURTHÄCKER“ DECKBLATT NR. 3

Inhaltsübersicht

- Lageplan zum Flächennutzungsplan
„Speltenbach Furthäcker“
M 1/5000
- Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan
„Speltenbach Furthäcker“
M 1/5000
- Erläuterungsbericht zum
Flächennutzungsplan
„Speltenbach Furthäcker“



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT FREYUNG HAT IN DER SITZUNG VOM 22.01.2007 DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFLÄCHE E1) BESCHLOSSEN.

2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFLÄCHE E1) HAT AM 10.04.2007 STATTEGUFUNDEU.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFLÄCHE E1) WURDE MIT ERLÄUTERUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 10.01.2008 BIS 11.02.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIES WURDE AM 02.01.2008 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND DARAUF HINGEWIESEN, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN. AM 15.01.2008 WURDEU DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

4. FACHSTELLENANHÖRUNG

DEN BETEILIGTEN TRÄGERU ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNABME NACH § 4 ABS. 2 BauGB ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFLÄCHE E1) EINE ANGEMESSENE FRIST VOM 15.01.2008 BIS 11.02.2008 GESETZT.

5. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS VOM 18.02.2008
DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH
DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFÄCHE E1)
FESTGESTELLT.

6. GENEHMIGUNG

DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH
DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFÄCHE E1)
WURDE GEMÄSS § 6 BauGB DURCH DAS LANDRATSAMT FREYUNG-GRAFENAU MIT
BESCHEID VOM 04.04.2008 AZ 31-610-FP-5-2008 GENEHMIGT.

7. BEKANNTMACHUNG

DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FREYUNG DURCH
DECKBLATT NR. 3 (BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFÄCHE E1)
WURDE GEMÄSS § 6 ABS. 5 BauGB AM 26.04.2008 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
UND IST DAMIT WIRKSAM GEWORDEN.

FREYUNG, DEN

28.04.2008


(KASPAR, 1. BGM)



AUFGESTELLT: FREYUNG, 10.04.2007

STADT
FREYUNG

LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
STADT FREYUNG DECKBLATT NR. 3
(BEREICH SPELTENBACH FURTHÄCKER
AUSGLEICHSFÄCHE E1)



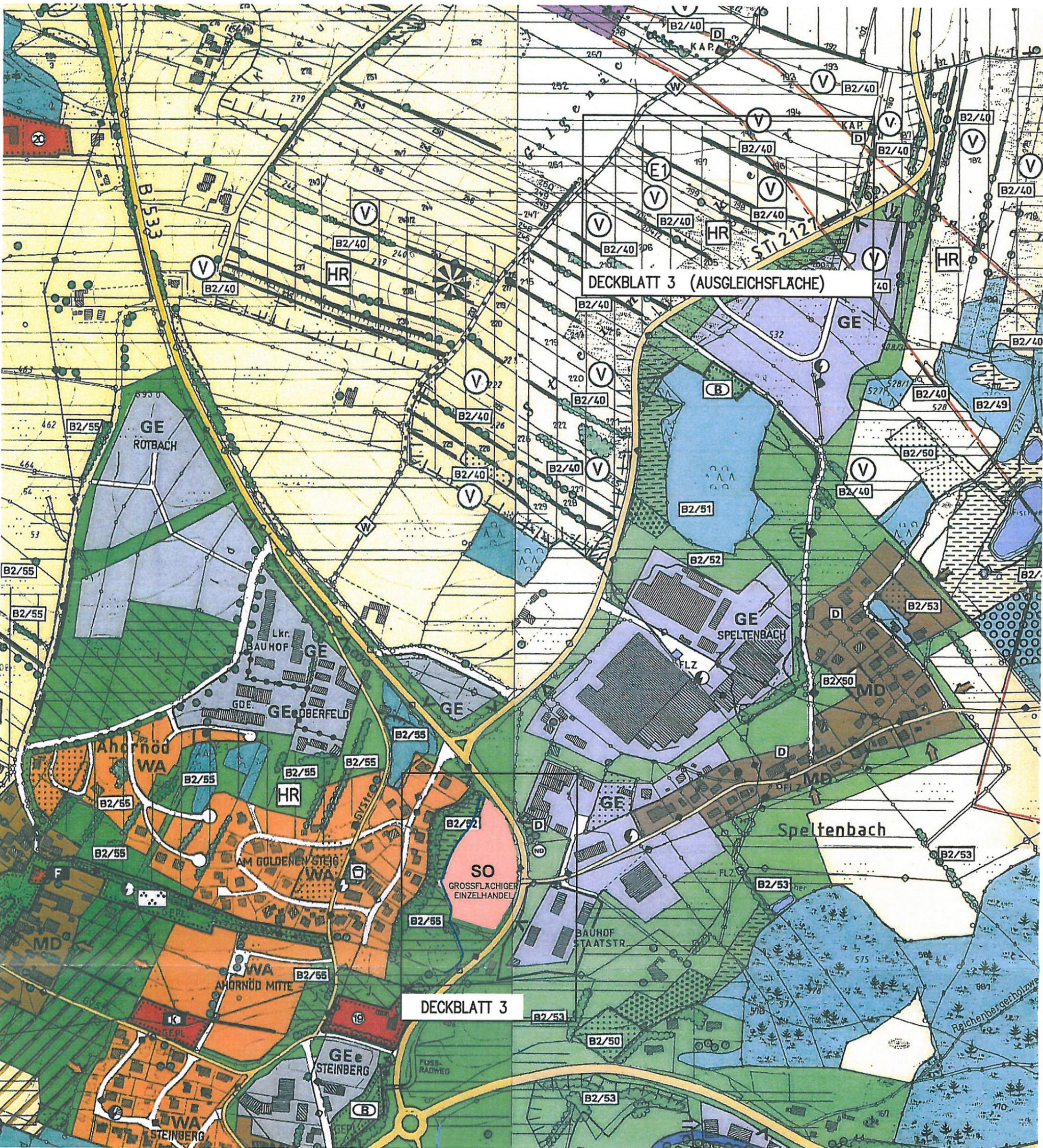
ARCHITEKTURBÜRO THALLER
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
Tel. 08551/800 Fax 08551/7133



LAGEPLAN

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT FREYUNG DECKBLATT 3
BESTANDSSITUATION





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

STADT FREYUNG

DECKBLATT 3

BEREICH SO SPELTENBACH FURTHÄCKER MIT AUSGLEICHSFLÄCHE E1



MASSTAB M: 1/5000



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
„SPELTENBACH FURTHÄCKER“ DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

Inhaltsübersicht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

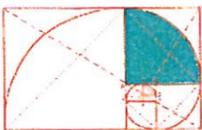
- 1.1 Zweck und Ziel der Planung
- 1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

2. Beschreibung des Planungsgebietes

- 2.1 Lage
- 2.2 Gelände

3. Planungshinweise

- 3.1 Lage und Beziehungen zum Ort
- 3.2 Baukonzept
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

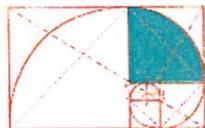
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Freyung hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen, um die Rechtsgrundlagen für eine städtebauliche Ordnung des im Plan dargestellten Geltungsbereiches zu schaffen. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 22.01.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Sondergebiet „Speltenbach Furthäcker“) im Zusammenhang mit einem Grünordnungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 3 dargestellten Flächen werden wie folgt geändert:
Aus den im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein Sondergebiet (SO großflächiger Einzelhandel).
Zugleich werden im Flächennutzungsplan die für dieses neu zu schaffende Sondergebiet notwendigen Ausgleichsflächen auf der Flurstücksnummer (alt) 198 und 199 mit dem Zeichen E1 umgewidmet.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

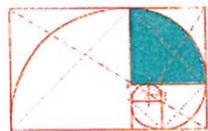
2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das zu beplanende Gebiet liegt im Ortsgebiet Freyung Speltenbach, an der Bundesstraße B533 zwischen dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet Speltenbach und der Wohnbebauung WA Am Goldenen Steig. Als Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden ca. 5000 m² Fläche an der Staatsstraße 2127 Richtung Kreuzberg ausgewiesen.

2.2 Gelände

Das zu beplanende Gelände ist ein leicht geneigter Südhang. Um die vorgesehene Ladenbebauung positionieren zu können sind geringe Geländeformungen notwendig.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

3. Planungshinweise

3.1 Lage und Beziehungen zum Ort

Die vorgesehene Bebauung ist die Lückenfüllung zu der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung, Gewerbegebiet Speltenbach, Dorfgebiet Speltenbach und im Westen Gewerbegebiet Oberfeld sowie Allgemeines Wohngebiet Am Goldenen Steig und Gewerbegebiet Steinberg, zu betrachten.

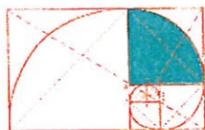
Die verkehrsmäßige Anbindung zum Ort ist auch durch die Lage an der Bundesstraße B533 als gesichert anzusehen.

Für die künftige Rad- und Fußwegverbindung zum Ortskern ist im aufgestellten Bebauungsplan die Trassenführung für den Fußweg festgelegt.

3.2 Bebauungskonzept

Die Nutzung des geplanten Gebietes soll gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt werden.

Eingeschränkt nur als großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

3.3 Erschließung

Das Bebauungsgebiet wird über die Bundesstraße B533 erschlossen. Hierzu ist von beiden Seiten eine Abbiegespur an die Bundesstraße B533 mit mittiger Zufahrt zum Grundstück zu erstellen. Ebenso wurden die für den ordnungsgemäßen Verkehrsablauf notwendigen Sichtdreiecke und Sichtfeldbegrenzungen festgelegt.

Die interne Erschließung der Park- und Anlieferflächen ist im Bebauungsplan darzustellen.

Hierbei sind die für den Verkehrsfluss notwendigen Abmessungen der Fahr- und Parkflächen ebenfalls eingehalten.

Die Verkehrsflächen für Anliefer- und Notfahrzeuge sind im ausreichendem Umfang in die Planung mit eingearbeitet.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung des Planungsgebietes wird darauf Wert gelegt, dass eine fußläufige Erschließung zu den vorhandenen und künftigen Wohngebieten (WA Am Goldenen Steig, Steinberg und Ahornöd Mitte) sowie eine eventuelle Weiterführung des Fußweges bis zum Straßenkern Freyung möglich ist.

Die vorgesehene Trasse vom Planungsgebiet bis zur Gemeindestraße Goldener Steig (Flurstücksnummer 200/4) ist in der Planung bereits berücksichtigt.

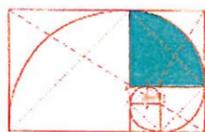
Der Anschluss an die städtische Wasserversorgung sowie die Anschlussmöglichkeiten an das Abwassernetz der Stadt Freyung kann als gesichert angesehen werden.

Die notwendigen Anschlussmöglichkeiten hierzu sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Ebenso kann die notwendige Stromversorgung als gesichert angesehen werden. Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Anschlusswerte sind durch die E.ON bereit zu stellen.

Die Löschwasserversorgung kann durch das Wassernetz der Stadt Freyung ebenfalls als gesichert angesehen werden.

Es befinden sich in den umliegenden Gewerbe- und Wohngebieten diverse Anschlussmöglichkeiten für eine Erweiterung.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

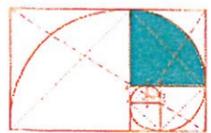
GEMEINDE
LANDKREIS

„SPELTENBACH
FURTHÄCKER“
DECKBLATT NR. 3
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

3.4 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die angrenzenden Biotopflächen sowie der Wasser führende Wiesengraben sind zu erhalten.
Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Aufgestellt: Freyung, 10.04.2007



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG