

# **DECKBLATT NR. 1** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **„SPELTENBACH - FURTHÄCKER“**

**STADT: FREYUNG**  
**LANDKREIS: FREYUNG-GRAFENAU**  
**REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN**

## **ENDAU SFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich**

- **Grundstückstausch der Ausgleichsfläche aus rechtskräftigem Bebauungsplan Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ (Lidl-Discounter) von Fl.Nr. 402 auf Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	12. April 2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 29.06.2023 bis 28.07.2023
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 24.05.2023 bis 26.06.2023
Billigungs-Auslegungsbeschluss	31. Juli 2023
Bürgerbeteiligung	vom 24.08.2023 bis 25.09.2023
Trägerbeteiligung	vom 24.08.2023 bis 25.09.2023
Abwägungs-/Satzungsbeschluss	16. Oktober 2023
Bekanntmachung	<b>25. 10. 23</b> .....

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder

den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Freyung, den **25. 10. 23** .....



.....  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 1

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ Speltenbach - Furthäcker “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

FREYUNG  
FREYUNG-GRAFENAU  
NIEDERBAYERN

A - B E G R Ü N D U N G  
B - U M W E L T B E R I C H T  
C - E R G Ä N Z E N D E T E X T L I C H E  
F E S T S E T Z U N G E N

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 30. März 2023  
überarbeitet: 31. Juli 2023  
ENDAUSSFERTIGUNG: 28. September 2023

ARCHITEKT + STADTPLANER  
Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)



# A - BEGRÜNDUNG

## 1.0 ANLASS

Der Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ wurde am 26.04.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und besitzt seitdem Rechtskraft. Es wurden bisher keine Deckblätter erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach- Furthäcker“ durch Deckblatt Nr. 1 soll ein Ausgleichsflächentausch aus dem ursprünglichen Bebauungsplan erfolgen. Die zunächst vorgesehene Ausgleichsfläche auf Fl.Nr.402, Gemarkung Kreuzberg, soll durch die Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg, getauscht werden. Die notwendige Kompensation wurde bis zum heutigen Tage nicht realisiert. Deshalb muss nun ein Grundstückstausch stattfinden.

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs von Deckblatt Nr. 1 zum urspr. Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ und der Größe des Planbereichs das weitere Bauleitplanverfahren zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen als eigenständigen Bebauungsplan fortzuführen und den Ausgleichsflächentausch von Fl.Nr. 402 auf Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg, in einem Deckblatt zum urspr. Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ fortzuführen. Das weitere Bauleitverfahren zur Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird daher in einem eigenständigen, neuen Bebauungsplan (Bezeichnung: Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker II“) und das Bauleitverfahren zum Ausgleichsflächentausch von Fl.Nr. 402 auf Fl.Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg in einem Deckblatt zum urspr. Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ (Bezeichnung: Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“- Deckblatt Nr. 1) fortgeführt.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung 31.07.2023 und das weitere Vorgehen wurde in der Ferienausschusssitzung am 31.07.2023 gebilligt.

## 2.0 ÄNDERUNG

Die Stadt Freyung hat ein großes Grundstück der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kreuzberg gekauft. Es handelt sich um ca. 12.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Ein Teil davon soll nun die notwendige Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ aufnehmen.

Diese Ausgleichsfläche soll zur Extensivwiese entwickelt werden.

### **3.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ notwendige Ausgleichsfläche von 4.000,00 m<sup>2</sup> auf Flur-Nr. 402, Gemarkung Kreuzberg nicht realisiert wurde, soll nun auf städtischem Grundstück der Flur-Nr. 326, Gemarkung Kreuzberg die überfällige Kompensation geschaffen werden.

# B - U M W E L T B E R I C H T

## Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der seinerzeitige Umweltbericht einschließlich der vom Büro Rainer Waldkirchen erstellte gesonderte Grünordnungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe ergibt eine Fläche von 4.000,00 m<sup>2</sup>.

Danach muss die notwendige Ausgleichsfläche ebenfalls 4.000,00 m<sup>2</sup> betragen.

Da die notwendige Ausgleichsfläche von 4.000,00 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück der Flur-Nr. 402 Gemarkung Kreuzberg nicht realisiert wurde, muss nun ein Grundstückstausch stattfinden.

Dieser notwendige Ausgleich soll nun auf der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kreuzberg durchgeführt werden.

Grundstückseigentümer ist die Stadt Freyung.

## 2.0 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

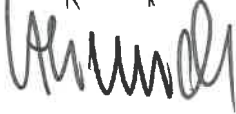
Da der seinerzeitige Ausgleich beim ursprünglichen Bebauungsplan Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ bis heute noch nicht stattgefunden hat, muss nun ein Grundstückstausch durchgeführt werden.

Die entsprechenden Maßnahmen wie Aussaat und Pflege werden in den ergänzenden textlichen Festsetzungen beschrieben.

### 3.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker“.

Stadt Freyung



.....  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



## C – ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 1

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

Die Nummerierungen basieren auf dem Ursprungs-Bebauungsplan

### 9. Extensivwiese

#### Aussaat:

Wiederherstellung einer Extensivwiese auf neu angelegten Grünlandstandort.  
Aussaat einer kräuterreichen Blumenwiese, Anteil Kräuter 50% (z.B. Saatgut Nr. 1 Rieger Hofmann oder gleichwertig).

#### Pflegehinweise:

- Vor Artanreicherung der Extensivwiese ist die Grasnarbe aufzureißen, damit die Samen besser keimen können
- 1. Schnitt nicht vor dem 15.06.
- Entfernung Mähgut
- Düngeverzicht
- Belassen eines Altgrasstreifens für Insekten (10% der Fläche, jährlich wechselnd)
- Festsetzung des Zielzustandes LRT 6510 Artenreiche Flachlandmähwiese

Da die Gehölzpflanzung aus dem Urplan nicht vorgenommen werden, ist zusätzlich die Bestandshecke zu pflegen.

Ggf. Zusatzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen des Urplans sind durchzuführen und die Bestandshecke zu erhalten.

### 10. Ausschlüsse

Dies sind Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen sowie Freizeitnutzung sind nicht zulässig.



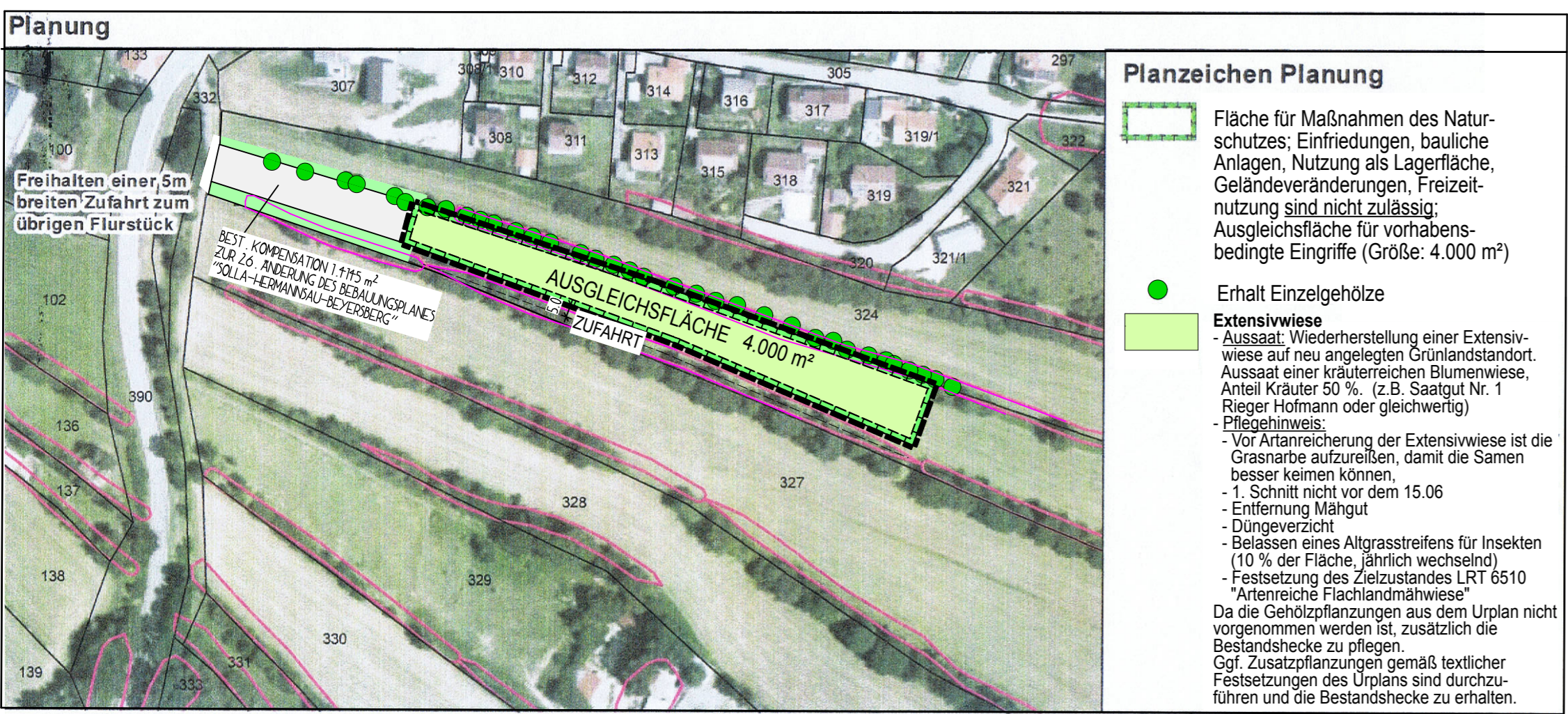
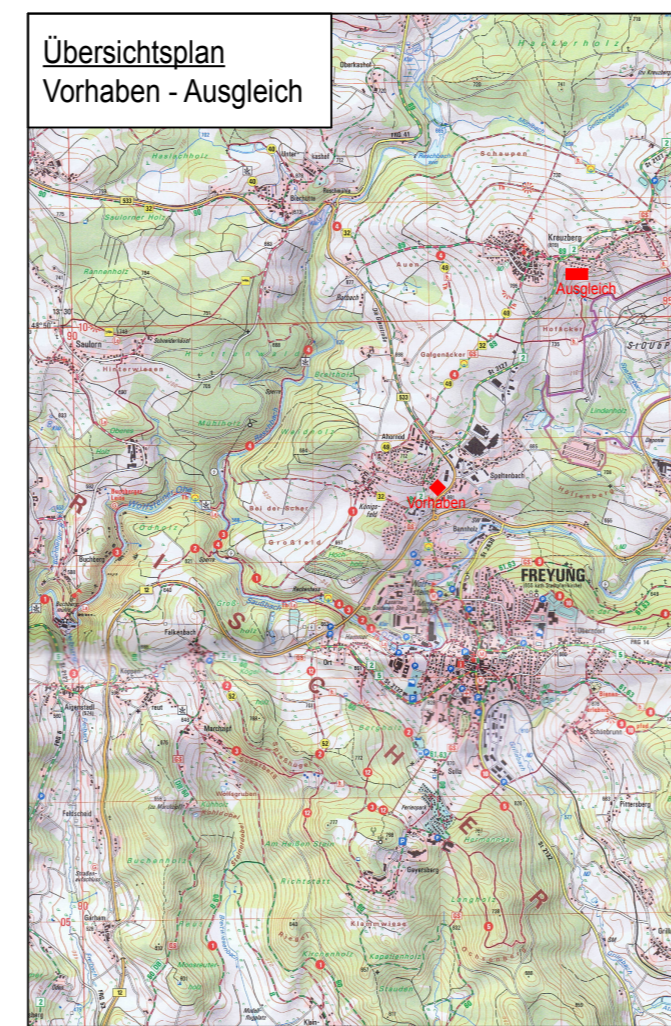
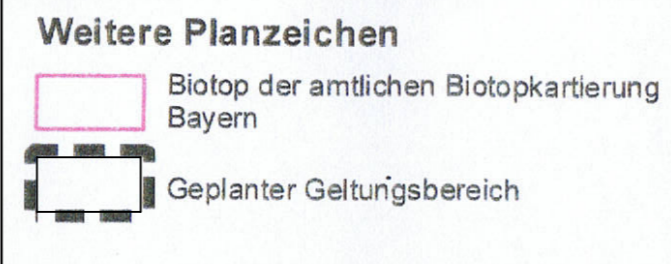
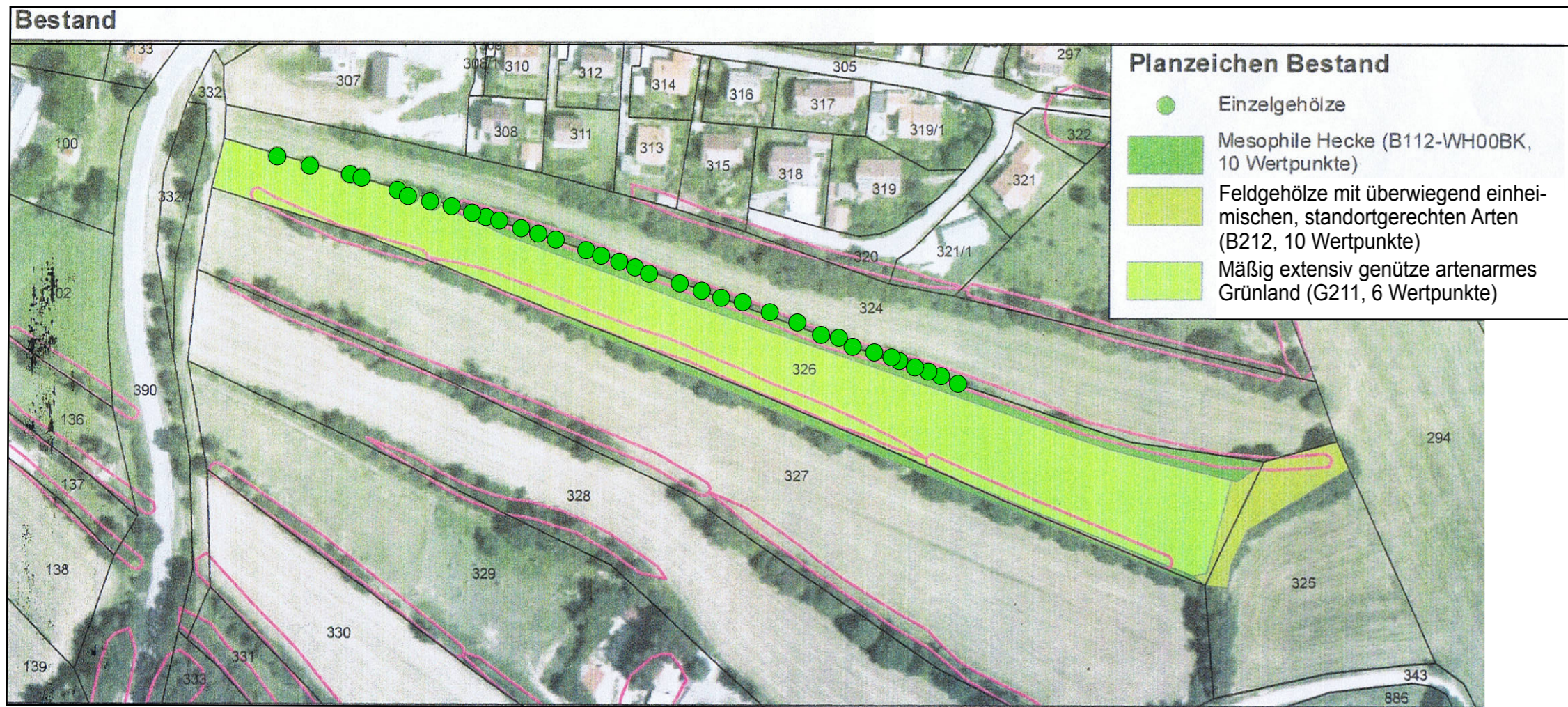
# Hinweise

## **BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **12.04.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **21.06.2023** ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.03.2023** hat in der Zeit vom **29.06.2023** bis **28.07.2023** stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.03.2023** hat in der Zeit vom **24.05.2023** bis **26.06.2023** stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **31.07.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.08.23** bis **25.09.23** beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **31.07.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.08.2023** bis **25.09.2023** öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom **16.10.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **28.09.2023** als Satzung beschlossen.
- Stadt Freyung, den 18.10.2023  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



8. Ausgefertigt

Stadt Freyung, den 19.10.2023  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Freyung, den 26.10.2023  
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SPELTENBACH – FURTHÄCKER"**  
**DECKBLATT NR. 1**

STADT  
FREYUNG  
LANDKREIS  
FREYUNG–GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN

**ENDAUSFERTIGUNG**

STADT FREYUNG  
Freyung, den **25.10.23**

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den 28.09.2023

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	5 A.	30.03.2023
1. ÄNDERUNG	5 A.	31.07.2023
2. ÄNDERUNG	5 A.	28.09.2023
ENDAUSFERTIGUNG		



ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG