

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## STADT FREYUNG

---

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 16 „SOLLA“



STADT / GEMEINDE

FREYUNG

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung .....	2
B Änderung .....	3
C Deckblatt .....	4
D Bestand .....	5
E Legende .....	6
F Verfahrensvermerke .....	7 - 8
G Begründung .....	9 -13

## A STAND DER PLANUNG

ENTWURF

FREYUNG , DEN 15.12.2013

ERGÄNZUNG

FREYUNG , DEN 27.02.2014

## B FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

### 16. Änderung des Flächennutzungsplanes



Freyung, den 09.12.2014

Stadt Freyung

*Olaf Heinrich*



1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

## C DECKBLATT

Flächennutzungsplanfortschreibung M = 1 : 5000















## D BESTAND

### Flächennutzungsplan Bestand M 1:5000

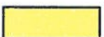




## E LEGENDE



### Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
	Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)
	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
	Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)
	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	GE, eingeschränkt nutzbar	(§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
	Sondergebiet für Erholung	(§ 10 BauNVO)
	Sondergebiet sonstiger Art	(§ 11 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten	
	Baubestand	
	Geltungsbereich	

### Land- und Forstwirtschaft

	Fläche für Landwirtschaft
	gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende Freiflächen: Bach- und Wiesentäler. Von Aufforstung und Christbaum-, Schmuckreisigkulturen freizuhalten. Details siehe Planung.
	Waldflächen

### Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

	Hauptstrasse mit Bezeichnung und Nummer
	ruhender Verkehr

## F VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.2013 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 16 „Solla“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2013 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. 16 „Solla“ in der Fassung vom 15.12.2013 hat in der Zeit vom 08.01.2014 bis 10.02.2014 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. 16 „Solla“ in der Fassung vom 15.12.2013 hat in der Zeit vom 13.01.2014 bis 19.02.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 16 „Solla“ in der Fassung vom 27.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2014 bis 18.08.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 16 „Solla“ in der Fassung vom 27.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.08.2014 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.16 in der Fassung vom 27.02.2014 festgestellt.

Freyung, den 29.08.2014

Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 27. Nov. 2014 <sup>316 DP 2-014</sup> gemäß § 6 BauGB genehmigt.

  
Höcherl

8. Ausgefertigt

Freyung, den 09.12.2014

Stadt Freyung

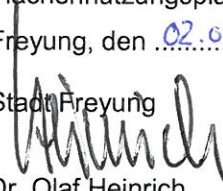
  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 16 „Solla“ wurde am 31.01.15 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 02.02.15

Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister





## **G BEGRÜNDUNG**

### **„Erweiterung des Flächennutzungsplans im Bereich Solla“**

#### **1. ALLGEMEINES**

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist die Schaffung von Darstellungen mit Angabe über die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Freyung.

Diese Darstellungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Nutzungsgebieten.

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Auftrag der Stadt Freyung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 7 des BauGB geregelt. Diese Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

#### **2. ANLASS**

- 2.1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Freyung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 04.05.2004, Nr. 13-601-FP genehmigt.
- 2.2. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um die bestehende gliedernde Freiflächen in WA Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Mit Einbeziehung der Grundstücksflächen Flur Nr. 447/0, 311/1 und die Grundstücksteilfläche Flur Nr. 446/0 wird eine weitere Wohnbebauung mit fünf Einfamilienwohnhäusern ermöglicht.

### 3. LAGE

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ende der bestehenden Ortschaft Solla, im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA).

Die Entfernung zum Stadtkern von Freyung beträgt ca. 1,5 km.

Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Nord-Osten.

Es erstreckt sich auf die Flur-Nr. 446/0(Teilfläche), 447/0, 311/1 Gemarkung Ort.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Nord/Ost : Durch angrenzende gliedernde Freiflächen

Im Nord/West: Durch angrenzende gliedernde Freiflächen

Im Süd/Ost: angrenzende Waldflächen.

Im Süd/West Durch die Ortsstraße Flur-Nr. 313/1 und darüber hinaus durch die bestehende Bebauung des Ferienparks Hermannsau. Durch

### 4. GRÜNDE UND ZIELAUSSAGEN

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Freyung der Region Donau-Wald zugeordnet und als Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald.

Das Gebiet litt unter einem erheblichen Leerstand und schlechtem Gebäudezustand, der hohen Verkehrsbelastung (ca. 10.000 dtV) und einer zunehmenden zentral - peripheren Wanderung von Einzelhandel und Wohnnutzung. Seit 2012 ist die Einwohnerzahl der Stadt leicht steigend.

Mit der Einbeziehung der Grundstücke Flur-Nr. 446/0(Teilfläche), 447/0, 311/1 Gemarkung Ort in den Geltungsbereich WA Allgemeines Wohngebiet nahe Solla wird eine weitere Wohnbebauung mit fünf Einfamilienwohnhäusern ermöglicht.

Der Spielplatz auf städtischem Grund in Solla befand sich in schlechtem Zustand und wurde deshalb vor Jahren demontiert. Durch große Nachfrage nach Baugrund in Freyung und die einfache Erschließung von mehreren Parzellen an die bestehende Strasse in Solla, wäre eine Erweiterung vorhandener Strukturen durch das Wohnbaugebiet geeignet.

## **5. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG :**

### **5.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Der Ortsteil Solla wird über die Staatsstraße 2132, die Gemeindeverbindungsstraße Freyung – Geyersberg sowie die Gemeindestraße „Freyunger Weg“ erreicht. Die Stadtmitte mit allen Infrastruktureinrichtungen des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie Schulen liegen in ca. 1,5 km Entfernung.

Das Baugebiet liegt dicht an der oben genannten Gemeindeverbindungsstraße, so dass eine zusätzliche Erschließungsstraße nicht notwendig ist.

### **5.2 Fußläufige Erschließung**

Ein Fußweg führt von der Ortsstraße Flur Nr. 422/0, zwischen den Grundstücken Flur Nr. 314 und Flur Nr. 345 durch den Wald in das Gewerbegebiet am Bahnhof.

Ein weiterer Fußweg führt neben der Ortsstraße richtung Stadtzentrum.

### **5.3 Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet ist ausreichend durch das zentrale Ortswassernetz der Stadt Freyung gesichert.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Der Stadtteil Solla ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Freyung angeschlossen.

### **5.5 Abfallwirtschaft**

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

### **5.6 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG

## **6. LANDWIRTSCHAFT**

Die Anbindungswege der vorhandenen Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschnitten, d. h. dass die außerhalb des Dorfgebietes, Allgemeinen Wohngebiets und Sondergebiet für Erholung liegenden landwirtschaftlichen Flächen vom Bau des Allgemeinen Wohngebiets selbst nicht beeinträchtigt werden.

## 7. UMWELTBERICHT

### 7.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt in südlicher Richtung des Stadtkerns von Freyung in einer Entfernung von ca. 1,50 km.

Das Gebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung von Solla an.

Im Nord/Osten und Nord/Westen wird das Planungsgebiet von gliedernden Freiflächen begrenzt.

Das Gebiet wird im Süd/Osten von Waldfläche eingegrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha.

Die bestehenden Wohnstrukturen sollen erweitert und für qualitativ hochwertige und besondere Bauplätze ausgewiesen werden.

### 7.2 Umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke ergeben.

Das Baugebiet liegt in angrenzender Nähe zum Ferienpark.

#### ▪ Technischer Umweltschutz

Vom der bestehenden Gaststätte in Solla wird ein Abstand von 25m zur Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA eingehalten. .

#### ▪ Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgung.

Das Planungsgebiet ist an die mechanische - biologische Kläranlage der Stadt Freyung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Beseitigung bzw. Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan Solla-Herrmannsau-Geyersberg geregelt.

#### ▪ Abfallbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

#### ▪ Altlastenflächen

Es besteht keine Altlastenfläche.

- Topografie

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine leichte Hanglage Richtung Nord/Westen. Es werden keine kulturhistorischen Elemente beeinträchtigt. Die vorgesehene Bebauung schließt sich direkt an die vorhandene Bebauung des Gebietes Solla an.

- Verkehr

Das Planungsgebiet wird sowohl über die Staatsstraße 2132, über die Gemeindeverbindungsstraße Freyung - Geyersberg erreicht.

### 7.3 Umweltauswirkungen

- Derzeitiger Umweltzustand

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet ist als gliedernde Freifläche ausgewiesen.

- Entwicklungsprognose

Durch die Neuweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird eine Abrundung von Solla erreicht.

- Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. im Einzelgenehmigungsverfahren sind Ausgleichserfordernisse im Sinne des Naturschutzrechts zu berücksichtigen.

- Alternative

Der Standort des Geplanten Wohngebietes ist wegen seiner optimalen Lage und seiner geringen Umweltauswirkungen als guter Standpunkt zu beurteilen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Freyung-Grafenau wurde die Erweiterung des Flächennutzungsplanes im Bereich Solla besprochen und abgeklärt.

- Schutzgüter

Schutzgut, Arten und Lebensräume:

Durch die Ausweisung des Wohngebiets werden keine ökologisch zu schützende Bereiche zerstört.

Es sind auf Grund der Bebauung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Baubedingt werden kleinere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden werden ca 30% der Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu Gesammelten Wassermassen, welche rückgehalten werden müssen.

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:  
keine Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaftsbild:  
Baubedingt werden Einschnitte in die Landschaft durch kleine Abgrabungen und Aufschüttungen entstehen. Das Gesamtbild der Hanglage soll durch Festsetzungen im Bebauungsplan noch deutlich zu spüren sein.  
Es sind auf Grund von Aufschüttungen und Abgrabungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### 7.4 Zusammenfassung

Die Planung baut auf die moderate Erweiterung des Gebietes Solla auf. Wesentliche Punkte in Bezug auf Landschaft und Natur werden im Bebauungsplan festgelegt. Diese Festsetzungen werden zur Sicherung verschiedener Schutzgüter herangezogen.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist von einer umweltverträglichen Erweiterung das Angebot für Bauland für Solla und im weitesten Sinne für Freyung auszugehen.

Freyung, 27.02.2014