



**STADT FREYUNG  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„OBERFELD“ – Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

14.09.2020

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

---

Stadt Freyung  
Rathausplatz 1  
94078 Freyung  
Tel. 08551/588-0  
E-Mail: [poststelle@freyung.de](mailto:poststelle@freyung.de)



**A. Satzung**

Auf Grund §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), beschließt der Stadtrat der Stadt Freyung folgende Satzung:

## **ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERFELD“ DURCH DECKBLATT NR. 1**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Die Fl.Nrn. 185/8, 185/10 (Tlf.), 185/11, 185/12, 185/13, 185/14 (Tlf.) 185/15, 185/16, 185/17 und 185/18, Gemarkung Wolfstein, bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1.000 vom 14.09.2020 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Bestehende Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB bleiben unverändert.

### **§ 3**

#### **Textliche Festsetzungen**

Die textliche Festsetzung 3.1 wird wie folgt geändert:

Für die Bebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6 BayBO) wird nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine abweichende Abstandsflächenregelung von 0,5 H mind. 3,0 m festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 3.4.1 wird wie folgt geändert:

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenfläche errichtet werden (Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten).

Weitere bestehende textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bleiben unverändert.



#### **§ 4 Planliche Festsetzungen**

Die planliche Festsetzung 2.4.2 wird wie folgt angepasst:

Die Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) auf den Fl.Nrn. 185/12, 185/15 und 185/18 (Parzellen 4, 5 und 6) werden angepasst.

Weitere bestehende planliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bleiben unverändert.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 18.09.2020  
Stadt Freyung



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Änderung

Aufgrund der steigenden Anzahl an Bauinteressenten wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ für weite Teile der Bevölkerung die Möglichkeit geschaffen, ihren Wunsch nach einer Wohnung in Zentrumsnähe zu verwirklichen. Durch die Wahl des Geschosswohnungsbaus wird zudem dem fortschreitenden Flächenfraß Einhalt geboten. Die betroffene Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wodurch eine positive Entwicklung zu erwarten ist. Ziel und Zweck der Planung ist neben der Schaffung von zusätzlichem, zentrumsnahem Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung die innerstädtische Nachverdichtung mit mind. vier Wohneinheiten pro Bauparzelle.

Der Bebauungsplan „Oberfeld“ ist seit 30.03.2019 rechtsverbindlich. Im Zuge der Vermarktung der Parzellen hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen Nrn. 2.4.2, 3.1 und 3.4.1 durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 angepasst werden müssen.

### 2. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich von Passau im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern. Mit ca. 7.300 Einwohnern gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km<sup>2</sup> und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Freyung, nördlich des Ortsteiles Oberndorf. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke mit den Flurnummern 185/8, 185/10 (Tlf.), 185/11, 185/12, 185/13, 185/14, 185/15, 185/16, 185/17 und 185/18 der Gemarkung Wolfstein. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist topographisch bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8 m. Im Norden grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet, westlich befindet sich die Mittelschule. Im Süden schließt die Bebauung des Ortsteiles Oberndorf an, wohingegen sich im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.

### 3. Erschließung

Am bisherigen Erschließungssystem aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“ vom 30.03.2019 wird festgehalten.

### 4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Im Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird ferner von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB und vom Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Die Anwendung des vereinfachten Verfah-



rens nach § 13 BauGB ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, wenn die Änderung des Bebauungsplanes das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Der planerische Grundgedanke wird durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer abweichenden Abstandsflächenregelung und der Anpassung von Baugrenzen (Verkleinerung) nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Ziel und Zweck des seit 30.03.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ ist neben der Schaffung von zusätzlichem, zentrumsnahem Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung die innerstädtische Nachverdichtung mit mind. vier Wohneinheiten pro Bauparzelle. Damit dieses Ziels realisiert werden kann, ist eine abweichende Abstandsflächenregelung zu Art. 6 BayBO und eine Anpassung der Baugrenzen auf den unteren drei Bauparzellen (Fl.Nrn. 185/12, 185/15 und 185/18; Parzellen 4, 5 und 6) erforderlich. Für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine abweichende Abstandsflächenregelung festsetzen. Die Stadt Freyung macht von diesem Recht Gebrauch und setzt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Abstandsflächenregelung von 0,5 H mind. 3,0 m fest. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem Umstand, dass aufgrund einer dinglich gesicherten Abstandsflächenübernahme des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 183/2 zu Lasten der Fl.Nrn. 185/12 und 185/15 und durch den Verkauf der Fl.Nr. 185/8 die zum Teil vorgesehene Bebauung nicht realisiert werden kann.

In Hinblick auf die noch im Jahr 2020 angedachte Novellierung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO mit einer generellen Reduzierung der Abstandsflächen auf 40% der Wandhöhe mind. 3 m, wird im vorliegenden Fall eine abweichend festgesetzte Abstandsflächenregelung von 0,5 H mind. 3 m unter den o.g. Gründe als städtebaulich vertretbar angesehen und erachtet. Die abweichende Abstandsflächenregelung wird nur auf das notwendige Maß reduziert, um die angrenzenden Eigentümer nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Die angrenzenden Bestandsgebäude auf Fl.Nrn. 183/2 und 182/3 sind aufgrund ihrer Hanglage Richtung Stadtzentrum ausgerichtet. Durch die abweichende Abstandsflächenregelung ist die ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet und sichergestellt. Der Sozialabstand zu der angrenzenden Wohnbebauung wird weiterhin als adäquat erachtet.

## **5. Umweltbericht / Umweltbericht entfällt**



### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 20.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 13 i.V. mit § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis 09.09.2020 nochmals öffentlich ausgelegt.
5. Der Entwurf Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V. mit § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 nochmals beteiligt.
6. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 14.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2020 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 15.09.2020  
Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



#### 7. Ausgefertigt

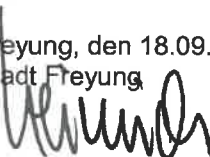
Freyung, den 16.09.2020  
Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 17.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld“ durch Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 18.09.2020  
Stadt Freyung

  
Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister





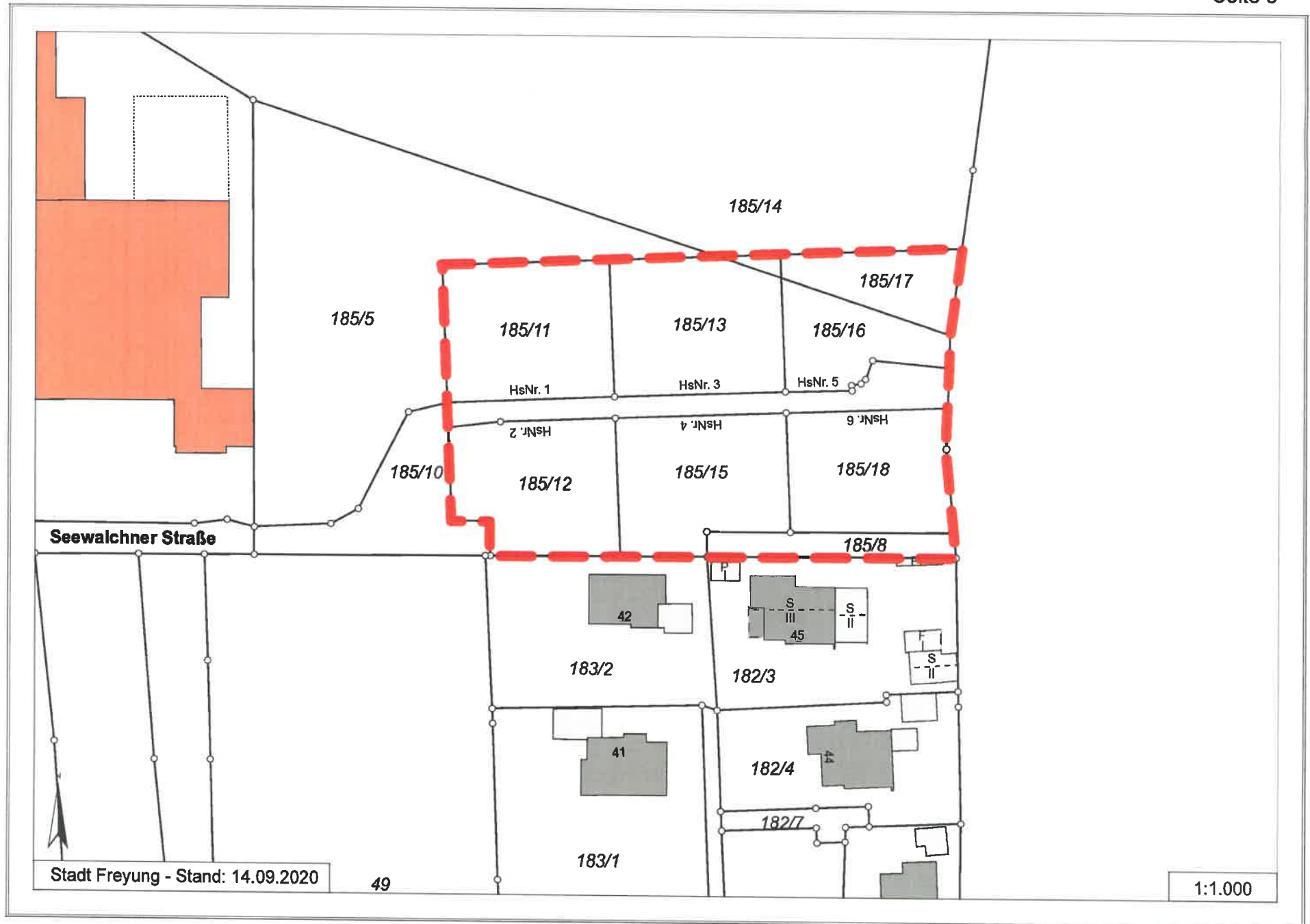
**D. Anlagen**

Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1.000

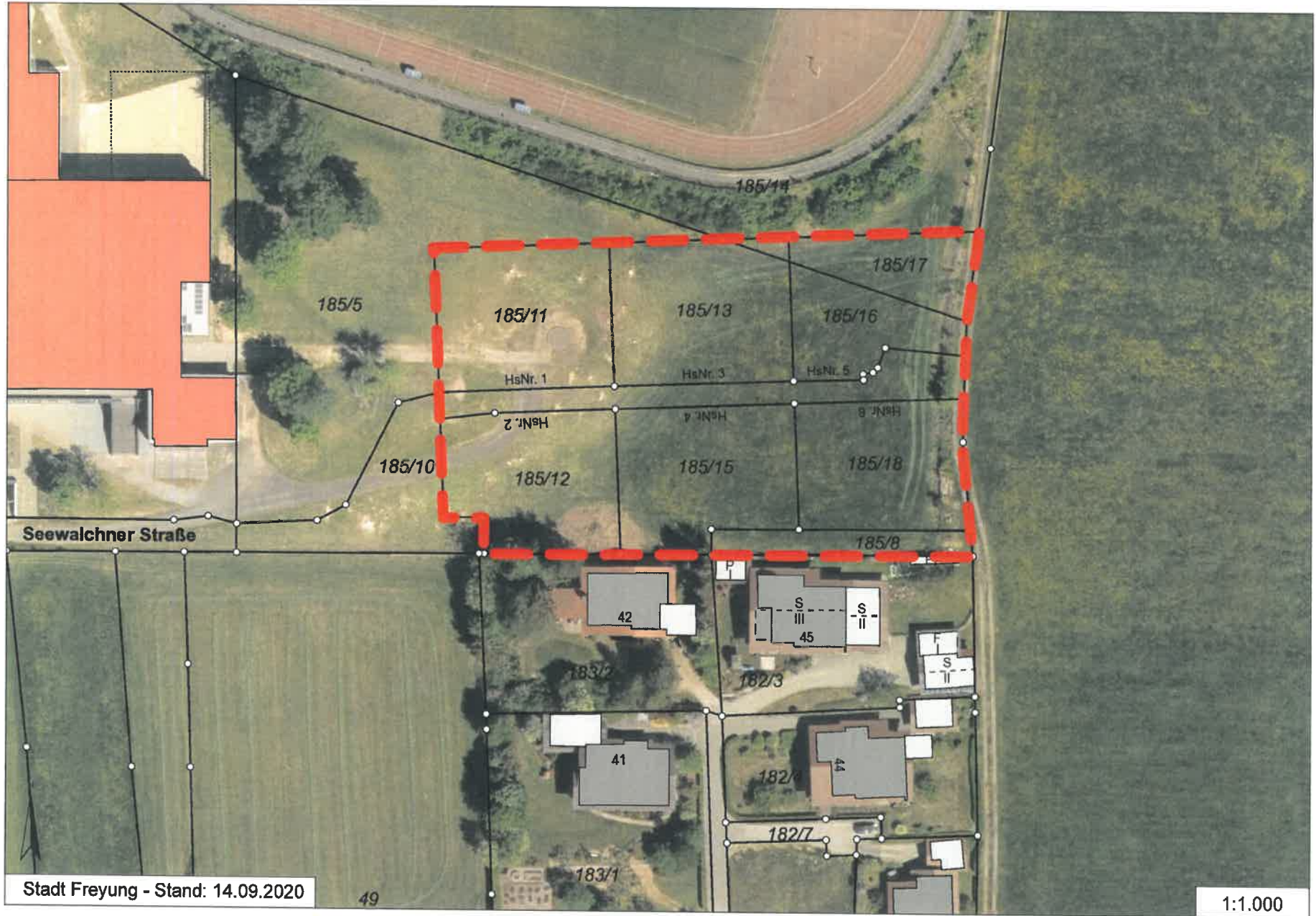
Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich M 1:1.000

Anlage 03: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1.000

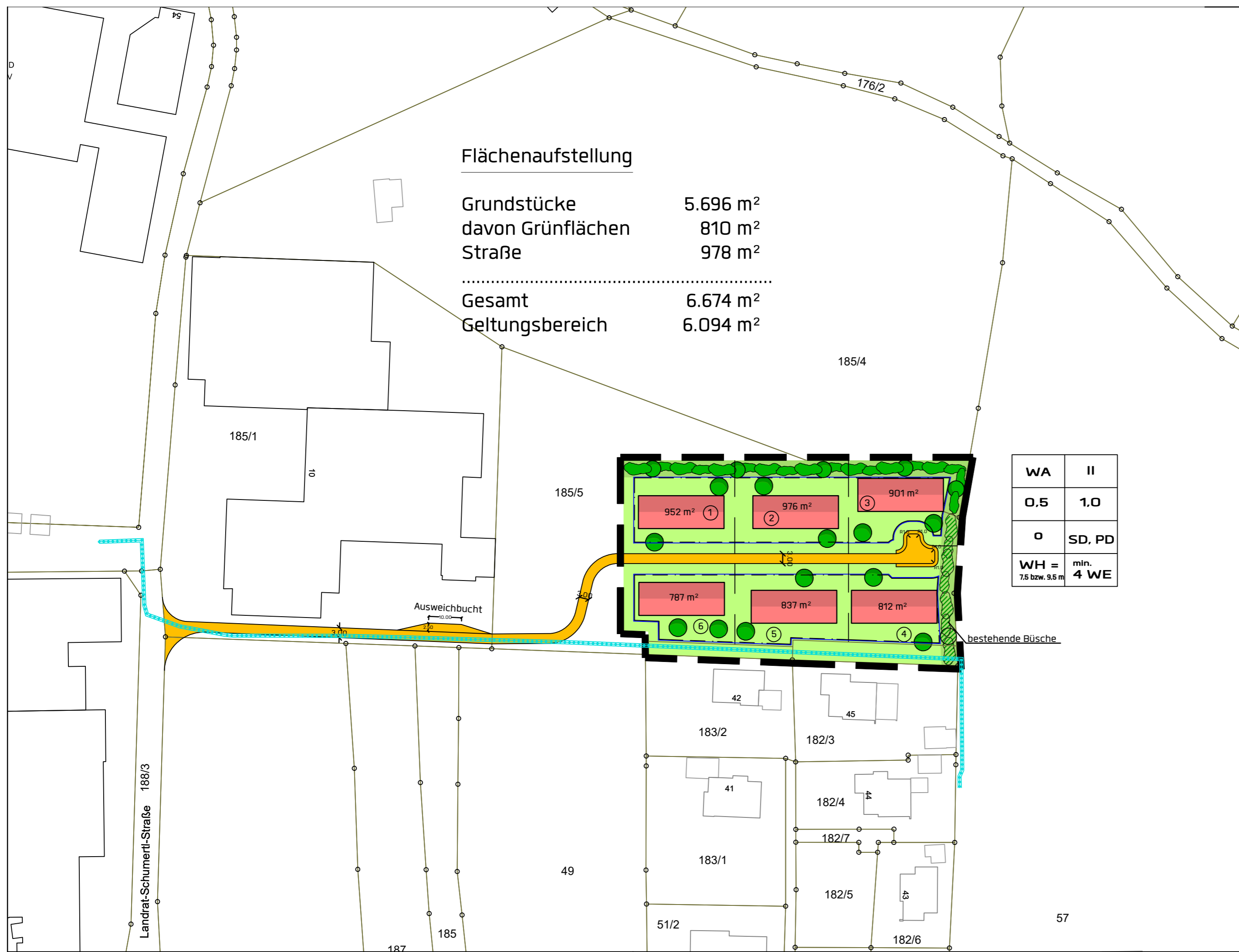










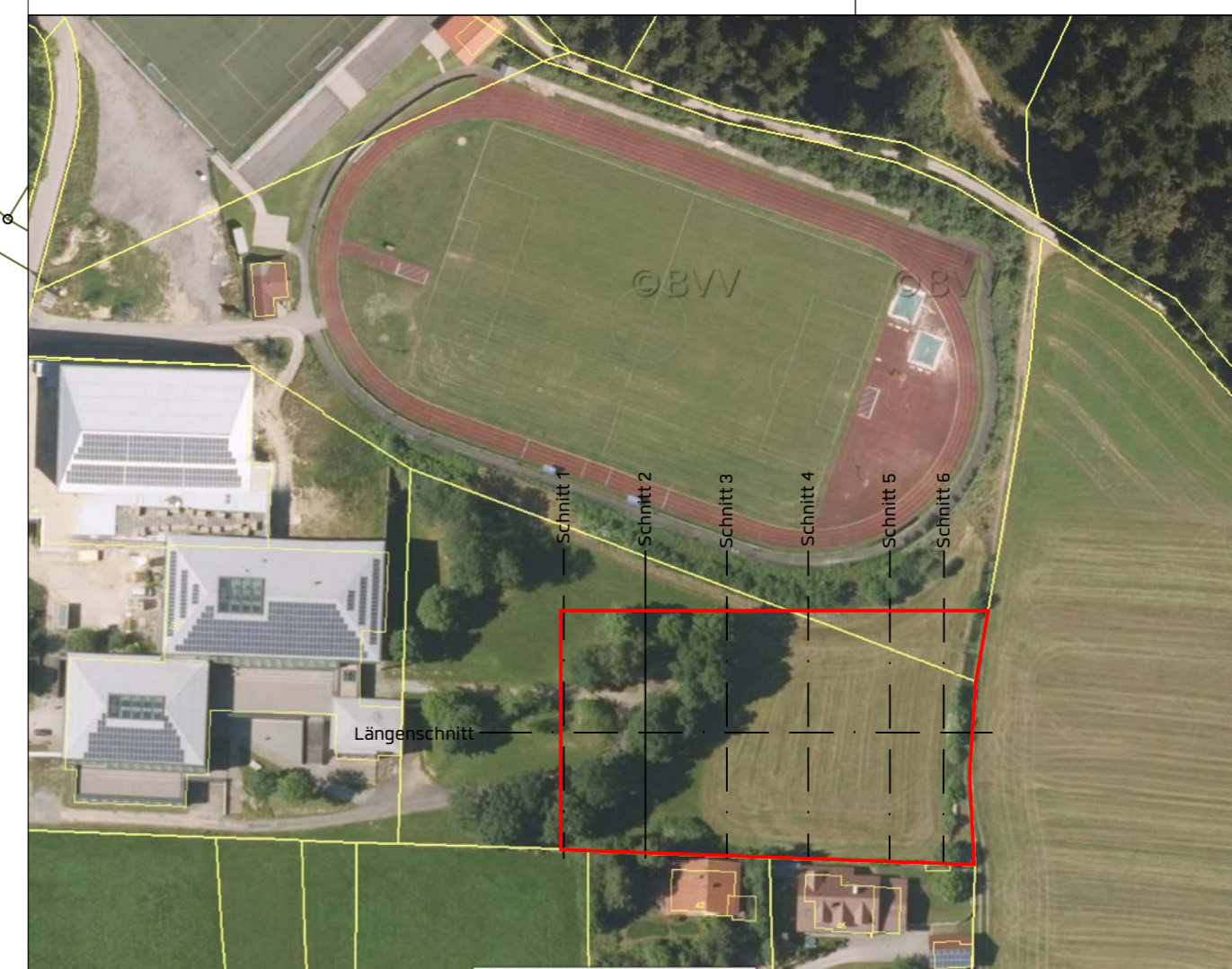


# Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Oberfeld"

Gemeinde: Stadt Freyung  
 Regierungsbezirk: Niederbayern



Entwurf Stand 14.09.2020



Planung:



Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
 94136 Thyrnau

Tel.: 08501/939982-0  
 Fax: 08501/939982-30

Gezeichnet:  
**Thomas Arndörfer**  
 Dipl.-Ing. (FH)

**14.09.2020**

**M = 1 : 1.000**

**Nord**

