

# STADT FREYUNG

27. Änderung des Bebauungsplans  
„Solla-Hermannsau-Geyersberg“



**Städtebau:**

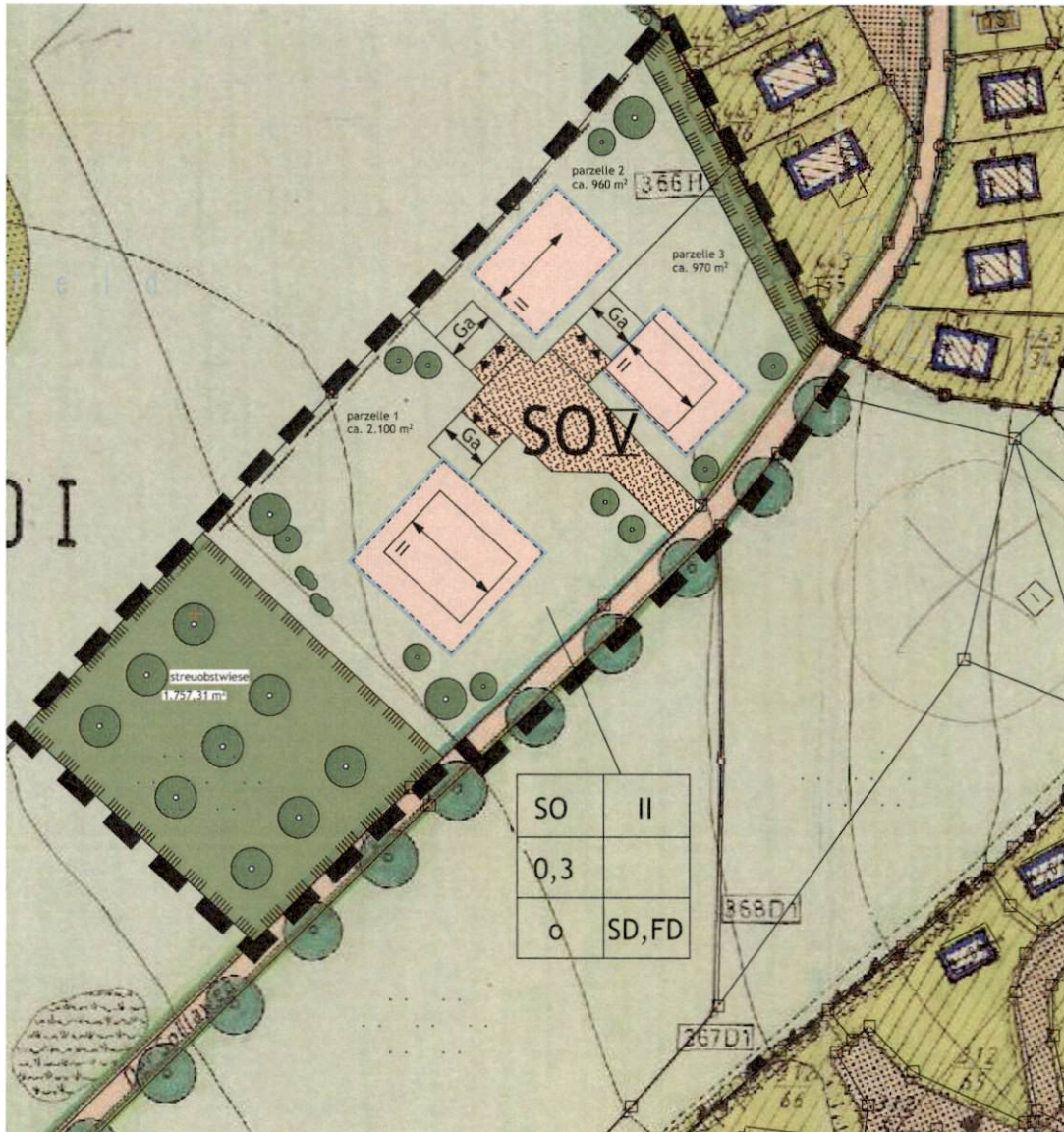


**PPP Planungsguppe GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung  
fon: 08551 / 9169660  
fax: 08551 / 91696666  
info@ppp-architekten.com

## Inhalt


### **Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“**

<b>A Deckblatt Nr. 27</b>	3
Legende	4
<b>B Satzung</b>	5
<b>C Verfahrensvermerke</b>	7
<b>D Begründung</b>	9
1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	9
2. Flächennutzungsplan	9
3. Städtebau	9
<b>E Anlagen</b>	10

**A. Deckblatt Nr. 27****Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ M 1:1.000**

Planungsstand 02.10.2023

## Legende

	Baugrenze		Private Grünflächen
	Geltungsbereich		Einzelbäume zu pflanzen (heimische, standortgemäße Laubbäume gemäß Pflanzliste)
	Private Straßen		Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen, § 8 u. 8a BNatSchG u. § 1a BauGB)
SO ∇	Sondergebiet nach § 11 BauNVO		
	Geplantes Wohngebäude mit eingetr. Geschosszahl		
	Mittelstrich = Firstrichtung		
	Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung		



**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den 26.10.2023



---

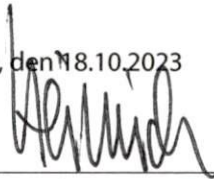
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 23.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zur 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 10.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2023 bis 03.07.2023 beteiligt.
3. Die 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 10.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.06.2023 bis 03.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Zur 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
6. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 16.10.2023 die 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ in der Fassung vom 02.10.2023 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 18.10.2023



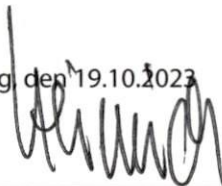
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Ausgefertigt

Freyung, den 19.10.2023



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ wurde am 25.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 27. Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 27. Änderung des

Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den 26.10.2023



---

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister





## D. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Änderung des Deckblatts Nr. 27

Im Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ wurde das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um auf der Flurnummer 441/2 eine Nutzung mit drei Wohnhäusern zu ermöglichen. Die Parzelle 1 wurde mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. In einem weiteren Schritt sollen die Parzellen 2 und 3 mit Wohnhäusern bebaut werden, die der Fremdenbeherbergung dienen sollen.

Durch die Erweiterung mit Ferienwohnungen überwiegt für den Planbereich nunmehr der Gebietscharakter eines Sondergebiets, weshalb der Stadtrat der Stadt Freyung die Änderung der bisherigen Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO in ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO beschloss.

Mit der Widmung als „Sonstiges Sondergebiet“ soll gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich im Plangebiet sowohl Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen befinden, als auch Wohngebäude, die einer dauerhaften Wohnnutzung dienen.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist mit Deckblatt Nr. 14 für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

Das Umfeld des Planungsbereichs wird durch einen verhältnismäßig kleinteiligen Wechsel von Allgemeinen Wohngebieten und der Sondernutzung „Erholung“ bestimmt.

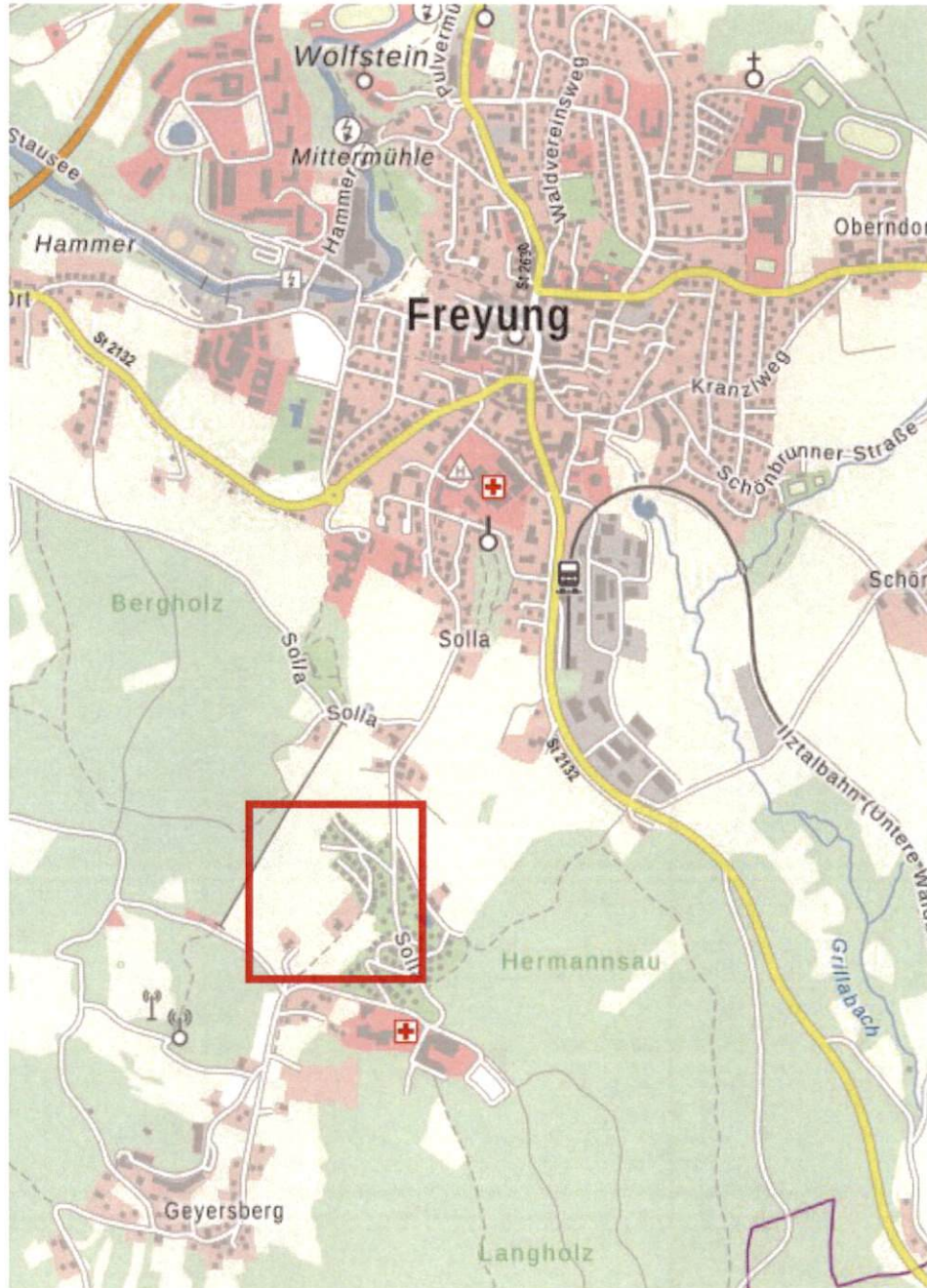
Angesichts der vorliegenden Gemengelage und des geringen Umfangs von zwei Parzellen wird von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen.

### 4. Städtebau

Aufgrund des geringen Umfangs von drei Gebäuden, deren Maßstäblichkeit sich im Bereich der umgebenden Bebauung bewegt, sind keine unangemessenen Auswirkungen auf den städtebaulichen Zusammenhang im Umfeld der geplanten Baumaßnahme zu erwarten.

## E. Anlagen

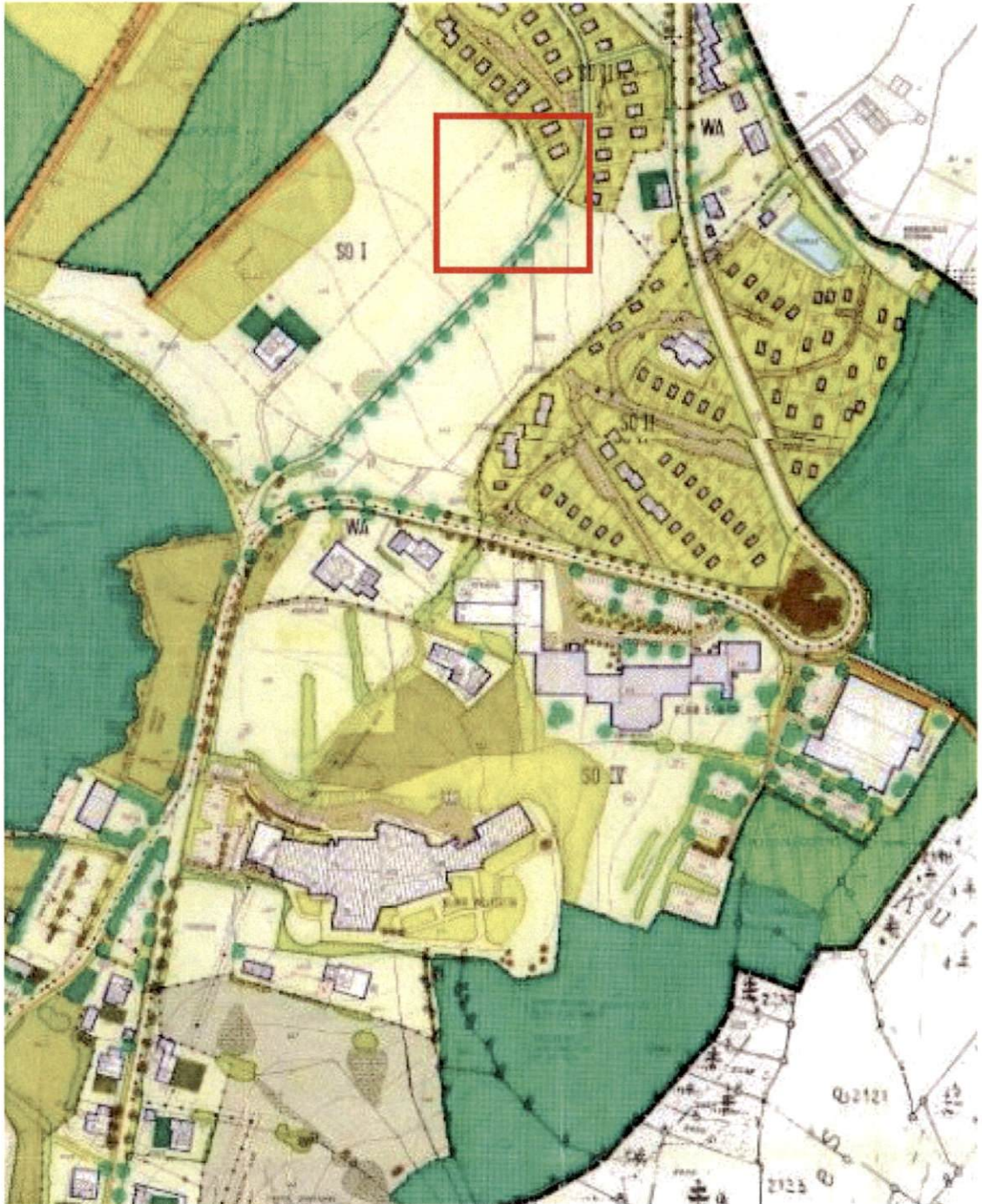
### Kartenausschnitt Stadt Freyung



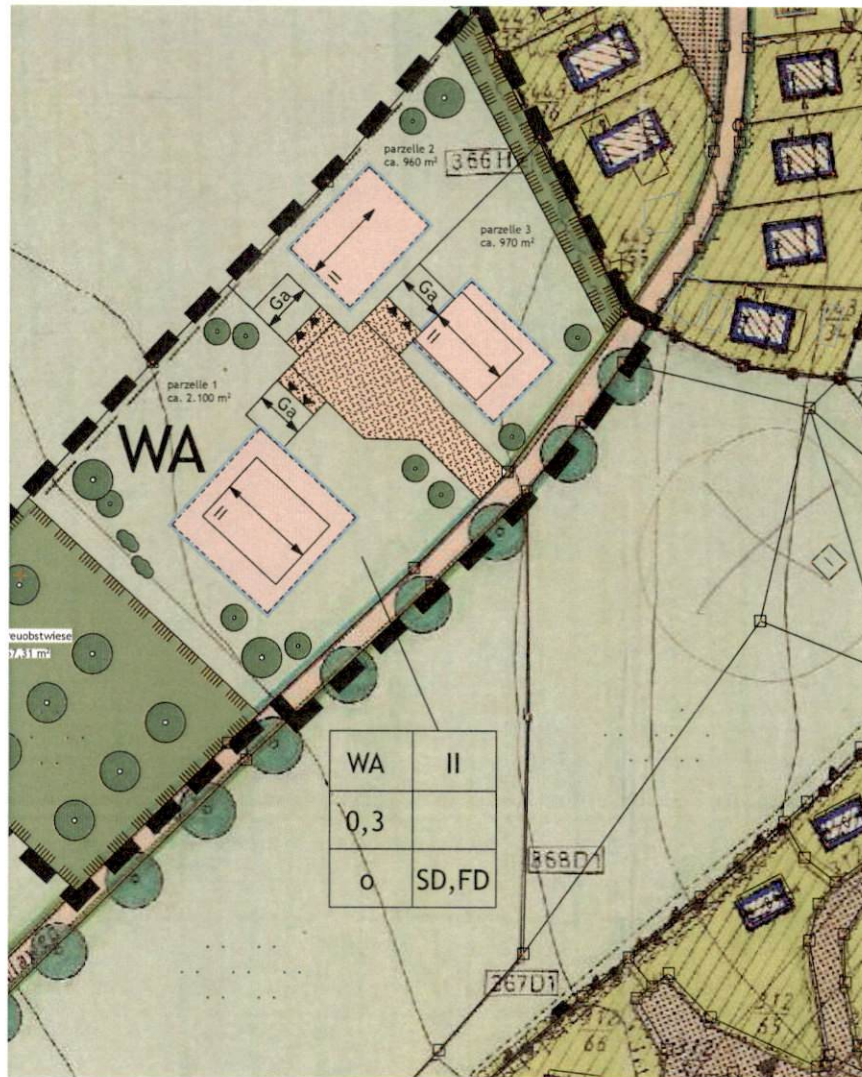
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Planausschnitt

Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ o.M.



Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ Deckblatt Nr. 21



Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 14 o.M.

