

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
Ausschluss § 4 Abs. 3 BauNVO)
Begrenzung der Wohneinheiten:
max. zwei Wohneinheiten pro Parzelle

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

- 1.2.1 **II** Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag
- 1.2.2 **GRZ** 0,4 Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
- GFZ** 0,8 Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

1.2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise: o = offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachform / -Neigung: SD = Satteldach FD = Flachdach PD = Pultdach WD = Walmdach
Bauweise (o)	Dachform / -Neigung (SD, FD)	

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 offene und geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.2 Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Wander- und Fußweg, innerorts
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m frei zu halten. Die Anlage von Ausfahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig.
- Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen (Nebengebäude sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig)
- Einfahrt / Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 1.5.1 öffentliche Grünflächen
- 1.5.2 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Die im Plan festgesetzten Standorte sind geringfügig variabel.
- 1.5.3 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Freie Standortwahl innerhalb des Grundstückes.
- 1.5.4 Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textliche Festsetzungen
- 1.5.5 zu erhaltende Bäume

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- 1.6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Bebauung der Fläche mit Nebengebäude möglich, aber keine Tiefgründung)

1.7 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BauGB)
- 1.7.2 Firstrichtung: Firstrichtung verbindlich

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach Art. 81 BayBO über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

2.1 Abstandsflächen / Geländeveränderungen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m., §§22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

- 2.1.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.1.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 2.2 Gebäude
 - 2.2.1 Dachform: Satteldächer mit 15° - 30° Neigung (Gleiche Neigung für beide Dachflächen) Flachdach bei Garagen ist nur begrünt zulässig, Neigung von 0° - 5°
 - 2.2.2 Dachdeckung: zulässig: - kleinteilige Ziegelddeckung; naturrot, nicht glänzend, - Blechdeckung, hellgrau (nicht reflektierend) unzulässig: Großflächenziegel
 - 2.2.3 Kniestock: Kniestock max. 0,80 m zulässig
 - 2.2.4 Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig
 - 2.2.5 Wandhöhe: bei Hangbauweise bergseits: max. 5,50 m talseits: max. 6,50 m Wandhöhe ist das Maß von der Urgeländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - 2.2.6 Anlagen: Auf dem Dach des Hauptgebäudes ist eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlage oder Photovoltaikanlage) zu errichten. Diese sind einheitlich in geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
 - 2.2.7 Fassaden: unzulässig sind: Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatte (< 30 x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden und Wellblech. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht.
 - 2.2.8 Farben: grelle Farbtöne sind unzulässig
 - 2.2.9 Gebäudeform: Es ist eine Gebäudegeometrie des Haupthauses von Länge zu Breite von mind. 1,5 zu 1 einzuhalten.
 - 2.2.10 Hanghäuser Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudeteile anzuwenden (Hangbauweise).

2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen

2.4 Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.4.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten)
- 2.4.2 Garagenstandorte sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderranke zur öffentlichen Straßenfläche beträgt mind. 5,00 m
- 2.4.3 Nebengebäude (i.S. des § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² pro Grundstück und in Holzbauweise zulässig.
- 2.4.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Natursteinpflaster)

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz vor evtl. Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.
- 2.5.2 Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronensatz von mind. 2,20 m aufweisen.

2.6 Außenanlagen

- 2.6.1 Stützmauern Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
- 2.6.2 Böschungen / Geländeaufschüttungen Auf- und Abtragsböschungen sind bis zu jeweils 1,50 m auf Urgelände gestattet. Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
- 2.6.3 Einfriedungen Zulässig sind Zäune in einer Höhe bis 1,00 m über natürlichem Gelände. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m. Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedungen 1,00 m ins Grundstück zurückzusetzen. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur zulässig als: - frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen - Holzzäune ohne Sockel
- 2.6.4 Gartengestaltung Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (siehe Vorschlag Pflanzliste). Schottergärten sind unzulässig.

C GRÜNORDNUNG

3.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1.1 Eine gute und sinnvolle Bepflanzung soll dazu beitragen, den Wohnwert erheblich zu steigern, die Straßen- und Hausflächen abzumildern und das gesamte Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden. Es soll eine Wohnanlage entstehen, in der durch die Bepflanzung später von außen nur einzelne Häuser oder Giebel zu sehen sind.
- 3.1.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Am Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.1.3 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (z.B. Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Natur-Buchenhecken.
- 3.1.4 Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen:
 - 3.1.4.1 Bäume neu zu pflanzen Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: Hochstamm, 2xv, STU 14-16, mit Ballen. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis III. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.
 - 3.1.4.2 Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
 - 3.1.4.3 Pflege der Pflanzung Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen. Dies gilt vor allem für die vorhandenen Bäume im Bereich der Bauparzelle 4.
 - 3.1.4.4 Pflanzliste

a) Großkronige Bäume	b) Kleinkronige Bäume	c) Sträucher
Fagus sylvatica	Carpinus betulus	Amelanchier lamarckii
Tilia cordata	Acer campestre	Cornus mas
Quercus robur	Sorbus aucuparia	Corylus avellana
Juglans regia	Crataegus laev. / Carrierei	Kolkwitzia amabilis
	Bunus semp. arbor.	Ligustrum vulgare
	Cornus sanguinea	Prunus spinosa
	Hibiscus syriacus	Syringa vulgaris
	Lonicera xylosteum	Weigela
	Philadelphus coronarius	Pyrus communis
	Ribes sanguineum	Prunus padus
	Spiraea arguta	Blutjohannisbeere
	Viburnum fragnans	Brautspiere in Sorten
	Taxus baccata	Duftsneeball
	Prunus avium	germ. Eibe Ruby
	Viburnum opulus	Vogelkirsche
	Rhamnus cathartica	Gemeiner Schneeball
	Sambucus nigra	Kreuzdorn
		Hollunder
		Felsenbirne
		Kornelkirsche
		Haselnuss
		Perlmutter-Strauch
		Liguster
		Schlahe
		Strauchrosen
		Flieder
		Weigelia
		Wildbirne
		Gewöhnliche
		Traubenkirsche
		Wolliger Schneeball
		Pflaflenhütchen
		Kreuzdorn
		Sanddorn

- 3.1.4.2 Freiwachsende Hecke neu zu pflanzen Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
- 3.1.5 Pflege der Pflanzung Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen. Dies gilt vor allem für die vorhandenen Bäume im Bereich der Bauparzelle 4.
- 3.1.6 Pflanzliste

a) Großkronige Bäume	b) Kleinkronige Bäume	c) Sträucher
Fagus sylvatica	Carpinus betulus	Amelanchier lamarckii
Tilia cordata	Acer campestre	Cornus mas
Quercus robur	Sorbus aucuparia	Corylus avellana
Juglans regia	Crataegus laev. / Carrierei	Kolkwitzia amabilis
	Bunus semp. arbor.	Ligustrum vulgare
	Cornus sanguinea	Prunus spinosa
	Hibiscus syriacus	Syringa vulgaris
	Lonicera xylosteum	Weigela
	Philadelphus coronarius	Pyrus communis
	Ribes sanguineum	Prunus padus
	Spiraea arguta	Blutjohannisbeere
	Viburnum fragnans	Brautspiere in Sorten
	Taxus baccata	Duftsneeball
	Prunus avium	germ. Eibe Ruby
	Viburnum opulus	Vogelkirsche
	Rhamnus cathartica	Gemeiner Schneeball
	Sambucus nigra	Kreuzdorn
		Hollunder
		Felsenbirne
		Kornelkirsche
		Haselnuss
		Perlmutter-Strauch
		Liguster
		Schlahe
		Strauchrosen
		Flieder
		Weigelia
		Wildbirne
		Gewöhnliche
		Traubenkirsche
		Wolliger Schneeball
		Pflaflenhütchen
		Kreuzdorn
		Sanddorn

3.2 Ökologie

- 3.2.1 Behandlung des Oberbodens Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: Der Boden ist fachgerecht in Mieten von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Vor Beginn der Baumaßnahme abschließen des Oberbodens in seiner ganzen Stärke. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung
- 3.2.2 Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden.
- 3.2.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm oder drainfähiges Material), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Asphaltierungen sind unzulässig.
- 3.2.4 Wenn möglich sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage ist erforderlich. Das Speichervolumen der Regenwasserpufferanlage muss mind. 5 m³ betragen. Weiteres Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden! Der Grundablass zum Kontrollschacht hat in gedrosselter Form zu erfolgen (Nennweite max. 40 mm, ca. 1,3 l/s). Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilettenspülung). Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.
- 3.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb der privaten Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet.
- 3.2.6 Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedekten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleibleche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

D TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.1.2 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbesetzte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend der Stadt Freyung oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 4.1.3 Gebäude / Wasserversorgungsanlage: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Bei Bauangelegenheiten ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe ü. NN) darzustellen.
- 4.1.4 Landwirtschaftliche Immissionen: Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehende Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.
- 4.1.5 Grenzabstände Landwirtschaft: Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

Bei Einfriedungen	mind. 0,5 m
Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe	0,5 m
Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe	2,0 m
Bei Baumpflanzungen	mind. 4,0 m

 Auf eine Bepflanzung mit Hochstämmen soll im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.
- 4.1.6 Umweltbericht: Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- 4.1.7 Brandschutz: Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der Din 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszuliegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 120 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.
- 4.1.8 Planunterlagen: Planzeichnung sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen - eine Höhenentnahme für ingenieurechnische Zwecke ist nur bedingt möglich. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Für die Änderung des Bebauungsplan maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Urheberrecht und Copyright
Alle Rechte vorbehalten. Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung weder verändert noch für andere Zwecke (auch in Teilbereichen) weitergegeben werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Köppenreut" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2021 bis 20.10.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2021 bis 20.10.2021 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt- / Gemeinderats vom 15.11.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 17. 11. 21

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister



(Siegel)

Freitung, den 19. 11. 21

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister



(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.02.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Freitung, den 03. 02. 22

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister

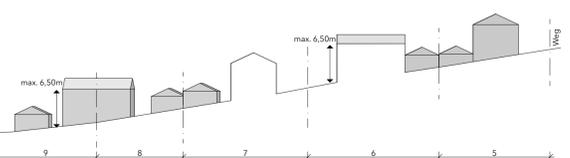


(Siegel)

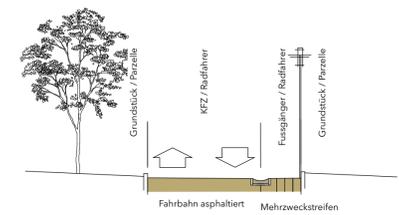
ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan M 1:1000



Schnitt (ohne Maßstab)



Systemschnitt

PLANLICHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- zu erstellende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- Begrenzungslinie als Darstellung der Straßen im privaten Plangebiet
- Flurstücknummern
- Bauplatznummerierung
- Straßenbezeichnung
- Höhenlinien
- Böschung
- bestehende Wohngebäude (amtl. Vermessung)
- bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)
- Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
- Garage
- Wasserleitung unterirdisch z. T. bestehend mit Leitungsschutzzone, mit Leitungsrecht zu belastende Zone
- Abbruch Wasserleitung
- Wasser

Stadt Freyung
Landkreis Freyung-Grafenau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“

PLANUNG
LAKRITZ
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Zeilher / Bötner / Feller
Waldstr. 9, 94078 Freyung, T. 08551-32193-0, F. 08551-32193-29
info@lakritz.de, www.lakritz.de

PLANINHALT	MASSSTAB	PLANNUMMER
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“	1:1000	
	DATUM	
	15.11.2021	



STADT FREYUNG

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Köppenreut“

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Zellner | Büttner | Füller

A Satzung

Die Stadt Freyung erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, 8, 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie der Begründung als

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“

§ 1 Geltungsbereich

Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Köppenreut“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 15.11.2021. Dieser Lageplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen i. S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Über § 1 Abs. 5 BauNVO werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

§ 3
Textliche Festsetzungen

vgl. Teil B auf beigefügtem Bebauungsplan

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 15.11.2021
Stadt Freyung



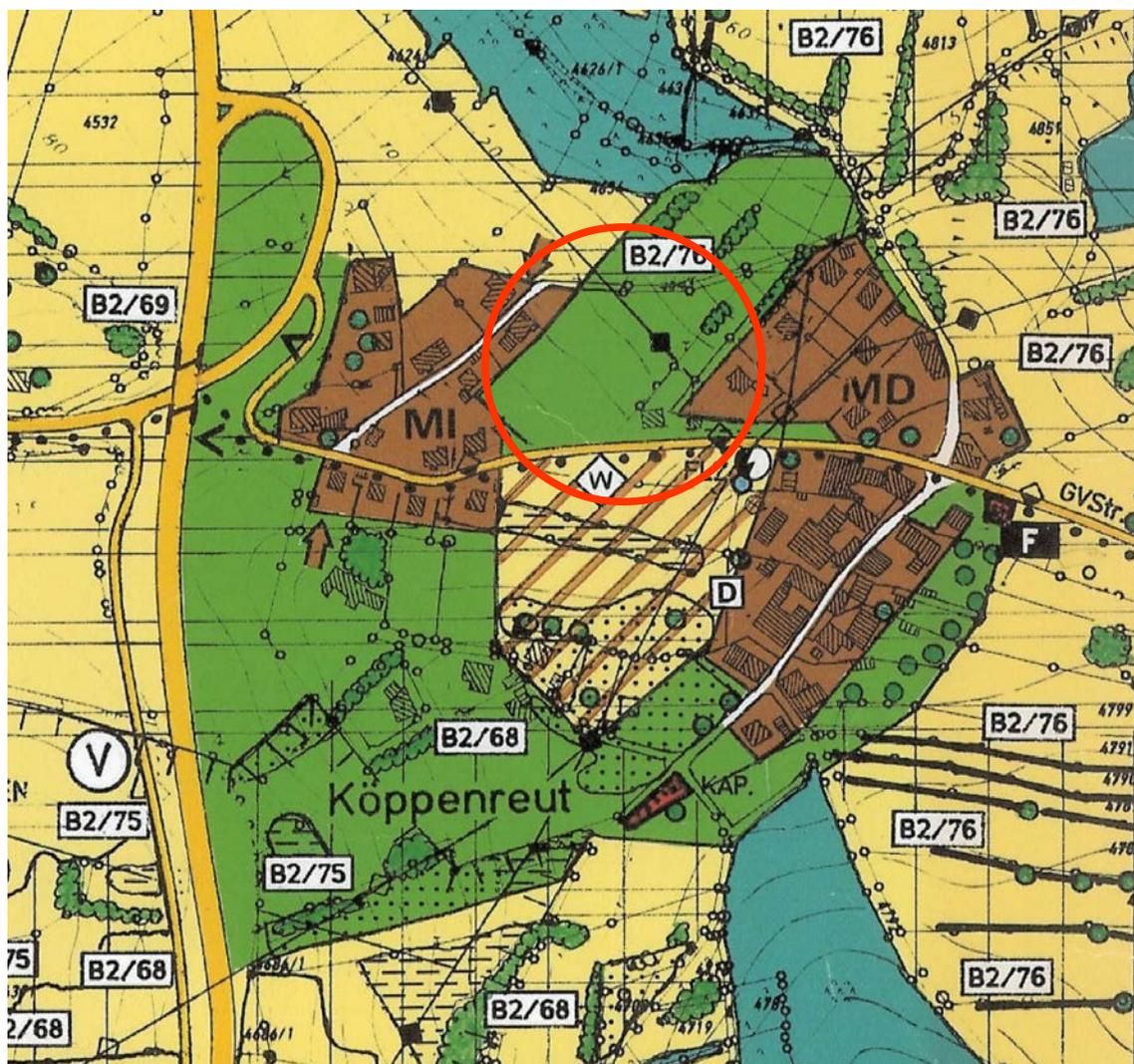
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen durch die Baulandausweisung für insgesamt neun Wohnhäuser im Ortsteil Köppenreut, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus dem Dorfgebiet entgegenwirken und einen orts- und landschaftsverträglichen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich herstellen soll.

Der Flächennutzungsplan ist momentan in diesem Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepaßt.



1.1 Demographische Entwicklung

Dem Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik in Bayern ist für den Zeitraum 2020 bis 2028 zu entnehmen, dass hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungsdichte eine leicht steigende Tendenz zu erwarten ist. Das gleiche Bild zeigt auch die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes seit 2018. Dies deckt sich auch mit der zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet Freyung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Köppenreut“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet von Freyung gezielt Rechnung getragen werden. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der leicht steigenden Tendenz in Hinblick auf die Einwohnerzahl ist kein Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erkennbar. Die Ausweisung der Baugrundstücke entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.

1.2 Flächenpotentiale

Zur Ermittlung und Analyse der vorhandenen Innentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Freyung wurden im Zeitraum von 2019 - 2020 entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Analysen wurde ermittelt und festgestellt, dass in den benachbarten Ortsteilen Falkenbach und Aigenstadl noch entsprechende Potenzialflächen (im Flächennutzungsplan als Mischgebiet „MI“ bzw. allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen) vorhanden sind. Gemäß LEP 3.2 Z sind diese Innenentwicklungsflächen vorrangig zu entwickeln. Da sich diese Flächen überwiegend in Privatbesitz befinden und die Eigentümer diese Flächen zur Forcierung der Innenentwicklung mehrheitlich nicht zur Verfügung stellen, können diese vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen Falkenbach und Aigenstadl aktuell nicht genutzt und keiner Bebauung zugeführt werden.

Im Zuge einer gezielten Innenentwicklung ist im Rahmen einer evtl. künftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet zu prüfen, die nicht nutzbaren Bauflächenreserven - u.a. in den Ortsteilen Falkenbach und Aigenstadl - auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (Darstellung als Mischgebiet „MI“ bzw. allgemeines Wohngebiet „WA“) gegebenenfalls zurückzunehmen, um einen ggf. entstehenden Widerspruch zum landesplanerischen Innenentwicklungsziel zu vermeiden. Im Wege der Berichtigung/Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Zusammenhang die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Köppenreut“ festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO - ebenfalls entsprechend darzustellen.

1.3 Baulandpolitik

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Köppenreut“ wird das Ziel verfolgt, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln, den sozialen Zusammenhalt der Bürger im Gemeindegebiet zu stärken und zu festigen und jungen Familien die Möglichkeit zu eröffnen, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben. Durch den Verkauf einzelner Grundstücke im Rahmen eines Einheimischenmodells soll u. a. jungen Familien eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Freyung ermöglicht und der Zuzug junger Familien in den ländlichen Raum gezielt gefördert werden. Die Kriterien für die Vergabe der Bauparzellen im Rahmen dieses Einheimischenmodells sind den Vergaberichtlinien zu entnehmen und bei der Stadt Freyung einsehbar. Im Rahmen des Einheimischenmodells werden von der Stadt Freyung auch Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung innerhalb von 24 Monaten) genutzt, um dem Entstehen von Spekulationsflächen gezielt entgegenwirken zu können (vgl. RP 12 B II 1.4).

2. Geltungsbereich, Umgriff und Lage der Grundstücke

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Freyung liegt ca. 33 km nördlich des Oberzentrums Passau im Landkreis Freyung-Grafenau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Mit ca. 7.200 Einwohnern (Stand 2019) gehört Freyung zu den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkten im Unteren Bayerischen Wald. Das Stadtgebiet erstreckt sich über insgesamt 48,64 km² und besteht neben der Stadt Freyung aus 26 Ortsteilen.

2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtgebietes im Ortsteil Köppenreut. Die Fläche des Grundstücks Flurnummer 4658 und Teilflächen der Flurnummer 4642 und 4634 der Gemarkung Kumreut bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 7000 m².

2.3 Topographie

Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt ca. 14 m.

2.4 Umgebende Bebauung

Am nördlichen Baugebietsrand schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Darüber verläuft ein Verbindungsweg, welcher sowohl landwirtschaftlich als auch privat befahren wird. Südlich ist das Bebauungsgebiet von der kommunalen Dorfstraße begrenzt. Westlich und östlich befinden sich private Grundstücke mit Wohnbebauung. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Planungsidee

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Köppenreut“ möchte die Stadt Freyung die Voraussetzung für stadtnahen Wohnraum schaffen. Im dörflichen Gebiet und der vorhandenen Topographie soll sich das neue Planungsgebiet in die Umgebung einfügen.

3.2 Baustruktur

In offener Bauweise soll die Dorfstruktur aufgenommen und der ländliche Charakter erhalten werden. Die Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Das Plangebiet schließt in seiner räumlichen Ausdehnung sowohl nach Osten als auch nach Westen unmittelbar an eine bereits bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Köppenreut an. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Z) ist damit gegeben.

Der Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Bestandswohnbauten trägt zur gezielten Schaffung von Bauland im Ortsteil Köppenreut bei und wirkt einer Zersiedelung des Dorfgebiets entgegen. Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich werden nicht gegeben.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße in Köppenreut. Die Erschließungsstraße des Planungsgebietes findet mittels 3,50 m breiter asphaltierter im nördlichen Bereich geschotterter Straße statt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über Bushaltepunkte im näheren Umfeld gewährleistet. Die Auf-

enthaltsqualität der Erschließungsstraße soll durch entsprechendes Begleitgrün gesteigert werden. Ein geschottert Fußgängerweg mit 1,25 m Breite soll straßenbegleitend vorgesehen werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser werden im freien Gefälle in die bestehende Kanalisation südlich des Baugebietes eingeleitet. Für das Niederschlagswasser wird ein eigener Regenwasserkanal errichtet. Das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen soll möglichst vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen als Retentionsvolumen ist erforderlich. Weiteres Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden! Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

4.3 Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Strom, Telekom usw. werden im Mehrzweckstreifen verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

4.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Der nördlich an die Siedlungsstraße angrenzende Bereich des Schotter-/Wanderwegs ist als Durchfahrt bzw. Wendemöglichkeit in ausreichender Breite und Tragfähigkeit zur Benutzung für Müllfahrzeuge mit 10 Tonnen Achslast auszulegen. Sollte der Nachweis der Befahrbarkeit im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geführt werden können, so sind die

Abfallbehälter an der Ortsdurchfahrtsstraße (Fl.-Nr. 4664) zur Leerung bereit-zustellen.

4.5 Wasserwirtschaft

4.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sicherge-stellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasserbeseitigung

siehe 4.2

4.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Stadt Freyung.

4.6 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlas-ten zu erwarten sein.

5. Festsetzungen

vgl. Teile A und B auf beigefügtem Bebauungsplan

6. Umweltbericht

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht er-forderlich.

7. Grünordnung

vgl. Teil C auf beigefügtem Bebauungsplan

8. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB)

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan „Köppenreut“ werden insgesamt neun Bauparzellen mit einer Fläche von rund 6.100 m² ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche 2.440 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 und vom Monitoring nach § 4c abgesehen wird. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

9. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Ferner sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G)

Nach LEP 3.2 Z und § 1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind hiervon zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen und daher vorrangig nicht genutzt werden können.

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Nach dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Stadt nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

Zu LEP 3.1 G:

Aus dem Demographiespiegel (Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden) des Landesamtes für Statistik in Bayern ist den Prognosen für den Zeitraum 2020 bis 2028 zu entnehmen, dass in Bezug auf die zukünftig zu erwartende Bevölkerungsdichte eine leicht steigende Tendenz zu erwarten ist. Dies zeigt auch die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes seit 2018.

Die zukünftig zu erwartende leicht steigende Einwohnerzahl deckt sich auch mit der zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken und/oder Wohnungen im Stadtgebiet von Freyung (z.B. bereits eingegangenen Anfragen zum Erwerb eines Baugrundstückes im angedachten Baugebiet Köppenreut; Vermarktung der Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Oberfeld“; Vermarktung Mietwohnungen von Bauträgern).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Köppenreut“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet von Freyung gezielt Rechnung getragen werden. Zudem soll der Verkauf einzelner Grundstücke im Rahmen eines Einheimischenmodells dazu dienen, u.a. jungen Familien eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Freyung zu ermöglichen und den Zuzug junger Familien in den ländlichen Raum gezielt zu fördern. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der leicht steigenden Tendenz in Hinblick auf die Einwohnerzahl ist kein Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erkennbar.

Zu LEP 3.2 Z:

Die Stadt Freyung verfolgt seit mehreren Jahren gezielt den Vorsatz „Innen vor Außen“. Außenbereichsflächen sollen demnach nur dann ausnahmsweise Gegenstand einer bauleitplanerischen Tätigkeit sein, wenn ein Bedarf nach

Wohnraum vorhanden ist und entsprechende Innenentwicklungspotenziale nicht genutzt bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden (z.B. Innenentwicklungsflächen in Privatbesitz).

Zur Ermittlung und Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Freyung wurde im Zeitraum von 2019 - 2020 ein externes Büro beauftragt. Im Rahmen dieser Analyse wurde ermittelt und festgestellt, dass in den benachbarten Ortsteilen Falkenbach (ca. 500 m Entfernung Luftlinie) und Aigenstadl (ca. 800 m Entfernung Luftlinie) noch entsprechende Potenzialflächen (ausgewiesen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet „MI“ bzw. allgemeines Wohngebiet „WA“) vorhanden sind. Gemäß LEP 3.2 Z sind diese Innenentwicklungsflächen vorrangig vor Außenbereichsflächen zu entwickeln.

Im Nachgang zur erfolgten Analyse des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials wurde durch die Stadt Freyung versucht, diese Potenzialflächen zu aktivieren, um die Innenentwicklung im Stadtgebiet weiter vorantreiben zu können. Da sich diese Flächen überwiegend in Privatbesitz befinden und die Eigentümer diese Flächen zur Forcierung der Innenentwicklung mehrheitlich nicht zur Verfügung stellen wollten/möchten (aufgrund privater Vorhaltung), können diese vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen Falkenbach und Aigenstadl aktuell nicht genutzt und keiner Bebauung zugeführt werden.

Im Zuge einer gezielten Innenentwicklung ist im Rahmen einer möglichen zukünftigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet zu prüfen, die nicht nutzbaren Bauflächenreserven - u.a. in den Ortsteilen Falkenbach und Aigenstadl - auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Darstellung als Mischgebiet „MI“ bzw. allgemeines Wohngebiet „WA“) gegebenenfalls zurückzunehmen, um einen unter Umständen entstehenden Widerspruch zum landesplanerischen Innenentwicklungsziel zu vermeiden. Im Wege der Berichtigung/Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Zusammenhang die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Köppenreut“ festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO - ebenfalls entsprechend darzustellen.

Zu LEP 3.3 G, Z:

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Z) ist bei der vorliegenden Planung zur Ausweisung des Baugebiets „Köppenreut“ gegeben. Das Plangebiet schließt in seiner räumlichen Ausdehnung sowohl nach

Osten als auch nach Westen unmittelbar an eine bereits bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Köppenreut an.

Der mit der Bauleitplanung bewirkte Lückenschluss zwischen den bereits vorhandenen Bestandswohnbauten trägt zur gezielten Schaffung von Bauland im Ortsteil Köppenreut bei und wirkt einer Zersiedelung des Dorfgebiets entgegen. Durch die angedachte Baulandausweisung und der Schaffung von neun Bauparzellen werden keine Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich gebildet. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind der Stadt Freyung für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Bei dem neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens schnell und leicht zu erreichen:

- Kirche
- Einkaufsmöglichkeiten
- Rathaus
- Kurhaus
- Banken
- Freizeiteinrichtungen (z.B. Freibad, Sportplatz, Kino)

Mit der Ausweisung des Baugebiets „Köppenreut“ wird das Ziel verfolgt, den ländlichen Raum unter besonderer Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen Lebensraum zu erhalten und zu entwickeln, den sozialen Zusammenhalt der Bürger im Gemeindegebiet zu stärken und zu festigen und jungen Familien die Möglichkeit zu eröffnen, Eigentum zu Wohnzwecken erstmalig zu erwerben.

In diesem Zusammenhang sollen die Bauparzellen 2, 3, 4, 7, 8 und 9 im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Köppenreut“ im Rahmen eines Einheimischenmodells veräußert werden. Die Kriterien für die Vergabe der Bauparzellen im Rahmen dieses Einheimischenmodells sind den Vergaberichtlinien zu entnehmen und bei der Stadt Freyung einsehbar.

Im Rahmen des Einheimischenmodells werden von der Stadt Freyung auch Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung innerhalb von 24 Monaten) genutzt, um dem Entstehen von Spekulationsflächen gezielt entgegenwirken zu können (vgl. RP 12 B II 1.4).

C Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 15.11.2021 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

