

Stadt Freyung



14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung „Hermannsau West“

Inhalt	Seite
A. Änderung Nr. 14	2
B. Erläuterungsbericht	3-5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen/nachrichtliche Übernahmen	7

A. Deckblatt

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 BauGB vom 23 September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadt Freyung folgende Änderung des Flächennutzungsplanes Hermannsau-West mittels Deckblatt Nr. 14 (siehe Anlage Nr. 2) beschlossen:

Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 31.07.2014 genehmigt.

Freyung, den 05.08.2014



Unterschrift

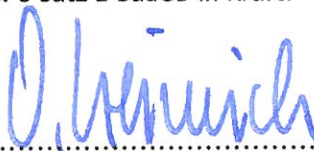
Höcherl



Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.09.14 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan tritt damit nach dem § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Kraft.

Freyung, den 09.09.14



Unterschrift

Dr. Olaf Heinrich

1. Bürgermeister



B. Erläuterungsbericht

1. Lage des Plangebiets

Allgemein befindet sich das Gebiet südlich der Stadt Freyung, im der Ortschaft Geyersberg. Im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von Grünflächen zu bebaubaren Flächen im Sinne eines WA durchgeführt.

2. Nutzung

Die Flächen sind derzeit nicht bebaut und stellen sich als Grünflächen dar.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 14. Änderung erstreckt sich über die Flurnummern 441/2 (Teilfläche), 442/2, 444/16 (Teilfläche), 444/13, 444/14, 444/15, 444/17, 444/18, 444/19 und 444/2 der Gemarkung Ort. Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 21.11.2013

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche festgesetzt. Die Flächen werden im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet WA umgenutzt. Durch die Ausweisung des WA wird zentrumsnahes Wohnen ermöglicht. Die exakte Parzellierung mit entsprechenden Angaben zur Dichte der Bebauung wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt. Das geplante WA schließt direkt an das vorhandene WA an. Somit wird keine Konfliktsituation zwischen SO und WA entstehen. Eine Erweiterung des SO ist nicht geplant und gewünscht.

5. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan befindet sich die Fläche in Geyersberg angrenzend an ein bestehendes „SO“ im Norden und z. T. im Süden. Im Osten grenzt es partiell an ein „WA“ Gemeindeverbindungsstraßen befinden sich mittig der Flächen.

6. Erschließung

6.1 Straßenerschließung

Eine Anbindung zu den betroffenen Flurstücken ist durch die Gemeindestrasse auf der Flurnummern 442/2 und dem Feldweg 444/15 gegeben. Private Zufahrten auf der Parzelle sind bauseits zu schaffen.

6.2 Müllentsorgung

Die Müllbehälter müssen an der Bergstrasse sowie an der Geyersbergerstrasse zur Entsorgung bereit gestellt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist derzeit grundsätzlich vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse sind teilweise mit Sondervereinbarungen zu regeln.

6.4 Abwasserbeseitigung

Eine öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden und daher neu zu verlegen. Das Niederschlagswasser ist durch einen neuen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über die Bergstrasse möglich.

6.5 Telekommunikation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen bezüglich der Unterbringung der Telekommunikationsanlagen zu treffen.

8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB. Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen WA kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen „SO“ und „WA“ mit sich bringt. Der technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Umweltbericht:

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt, Kaltluftentstehungsgebiete in Form von unversiegelten Wiesenflächen werden berührt, jedoch ohne spürbare Auswirkungen wegen der geringen Größe der Versiegelung.

Schutzgut Mensch

Durch die geplante Wohnbebauung werden die umliegenden Wohngebäude nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der Grünfläche in seiner ursprünglichen Form zu erhalten, Altlasten sind nicht bekannt. Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbare Bodenarten mit mehr als 30 % des Gewichts Steinanteil. Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von maximal 0,3 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dürfen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen eindringen.

Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen.

Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,3 gesichert.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbaren an die bestehende Wohnbebauung, das Sondergebiet mit Ferienhäusern bzw. Grünflächen an. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Biotope (Anlage 6)

Schutzgut Landschaftsbild

Die zu bebauenden Flächen in Geyersberg grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt.

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer naturnahen Ortsrandeingrünung sichergestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes Geyersberg befinden sich:

- Grünflächen im Westen und Süden
- Bebauung im Norden, Osten (WA und SO)
- mittig die Gemeindeverbindungsstrasse (Bergstrasse)
- im Norden der Feldweg auf der Flurnummer 444/15

Über in diesem Gebiet vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter ist nichts bekannt.

Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung:

In dem ländlichen Bereich außerhalb der Stadt Freyung sind Maßnahmen, die eine Abwanderung der jüngeren Generationen, insbesondere junger Familien, verhindern, grundsätzlich zu unterstützen. Bei einer Nicht-Durchführung der Maßnahme würde die Wiese in ihrer Form als Grünfläche erhalten bleiben.

Daher ist für die Entwicklung des Gemeindebereichs der Stadt Freyung die Durchführung der Planung zu bevorzugen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.02.2013 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 „Hermannsau-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2013 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. 14 „Hermannsau-West“ in der Fassung vom 18.02.2013 hat in der Zeit vom 28.02.2013 bis 27.03.2013 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. 14 „Hermannsau-West“ in der Fassung vom 18.02.2013 hat in der Zeit vom 26.02.2013 bis 28.03.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 „Hermannsau-West“ in der Fassung vom 21.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2014 bis 19.02.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 „Hermannsau-West“ in der Fassung vom 21.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2014 bis 10.02.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 31.03.2014 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.14 in der Fassung vom 21.11.2013 festgestellt.

Freyung, den 03.04.2014

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 31.03.2014 AZ 31-610-FP-9-2013 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Freyung, den 11.08.14

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 14 „Hermannsau-West“ wurde am 09.09.14 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 09.09.14

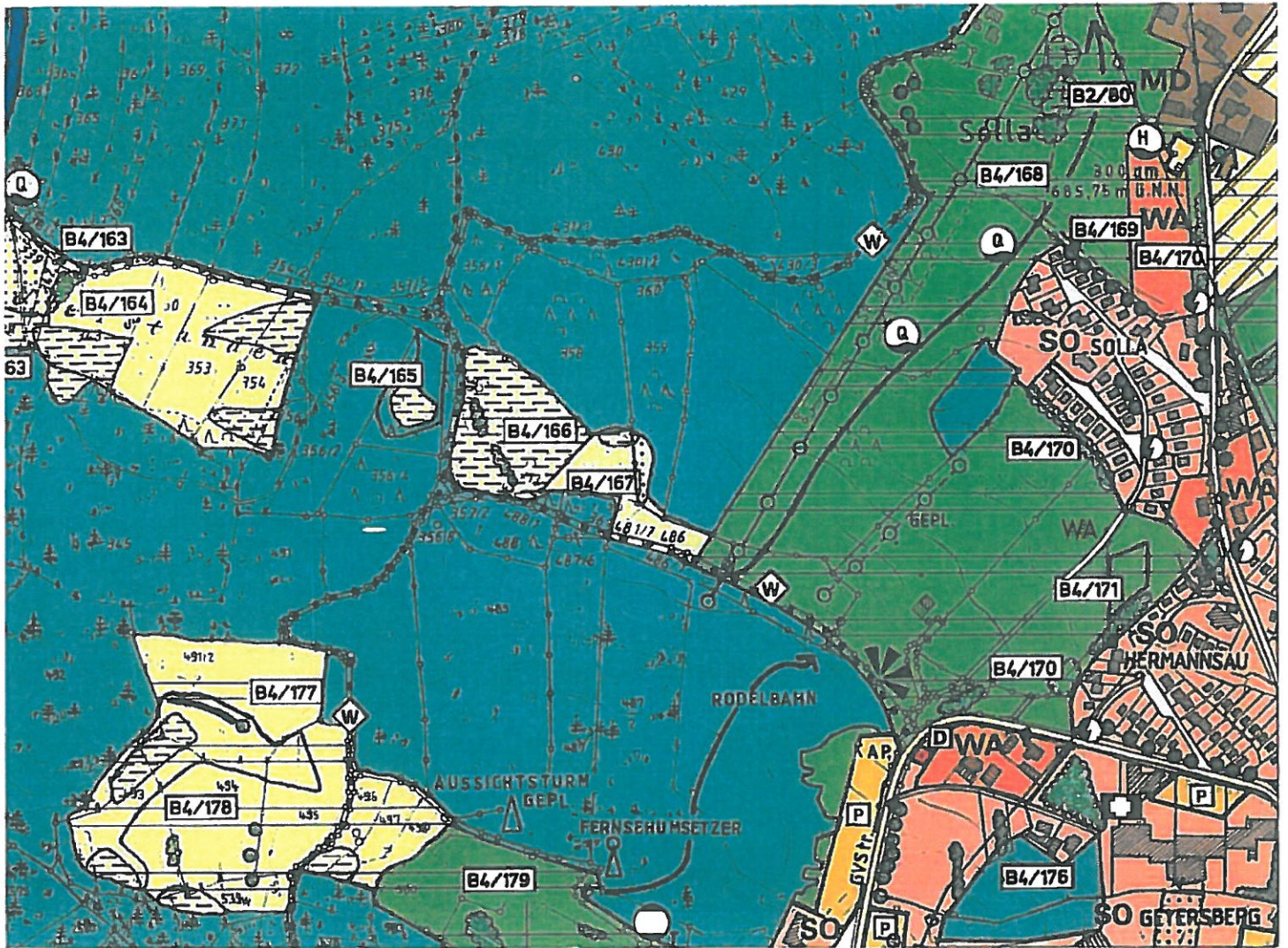
Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan vom 21.11.2013
- 3 Übersichtsplan M= 1:25000
- 4 Lageplan M= 1:5000
- 5 Lageplan M= 1:1000
- 6 Biotopkartierung
- 7 Immissionsschutztechnisches Gutachten FRG-2672-01



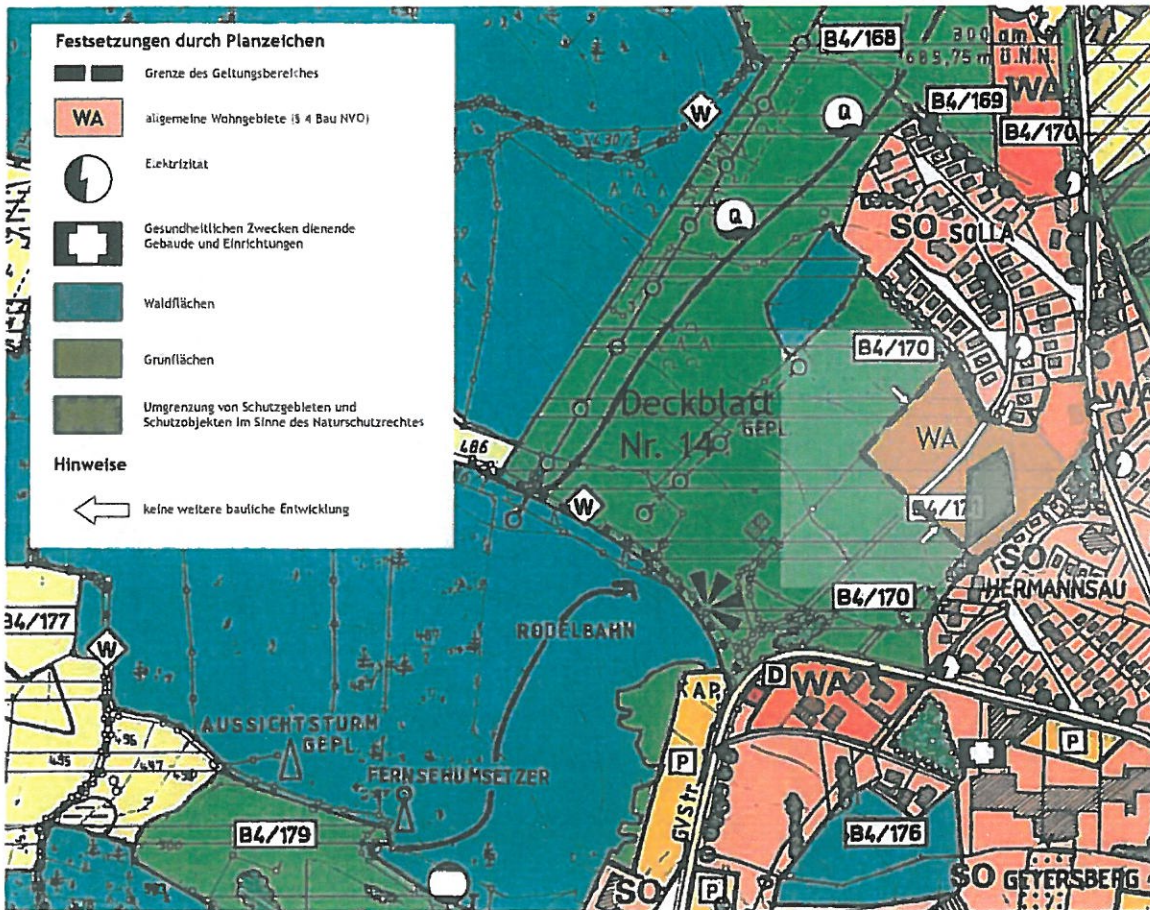
Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  **WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
-  Elektrizität
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Waldflächen
-  Grünflächen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 01





ppp
 planungsgruppe
 werner j. pauli &
 christian lankl gmbh
 stadtplatz 14
 d - 94078 freyung
 fon +49(0)8551 916966-0
 fax +49(0)8551 916966-6
 info@ppp-architekten.com

Landkreis Freyung-Grafenau

Gemeinde Stadt Freyung

Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 14

Neuordnung Hermannsau-West

proj. nr.: 12_010
 verfasser: ppp



Freyung, 21. November 2013

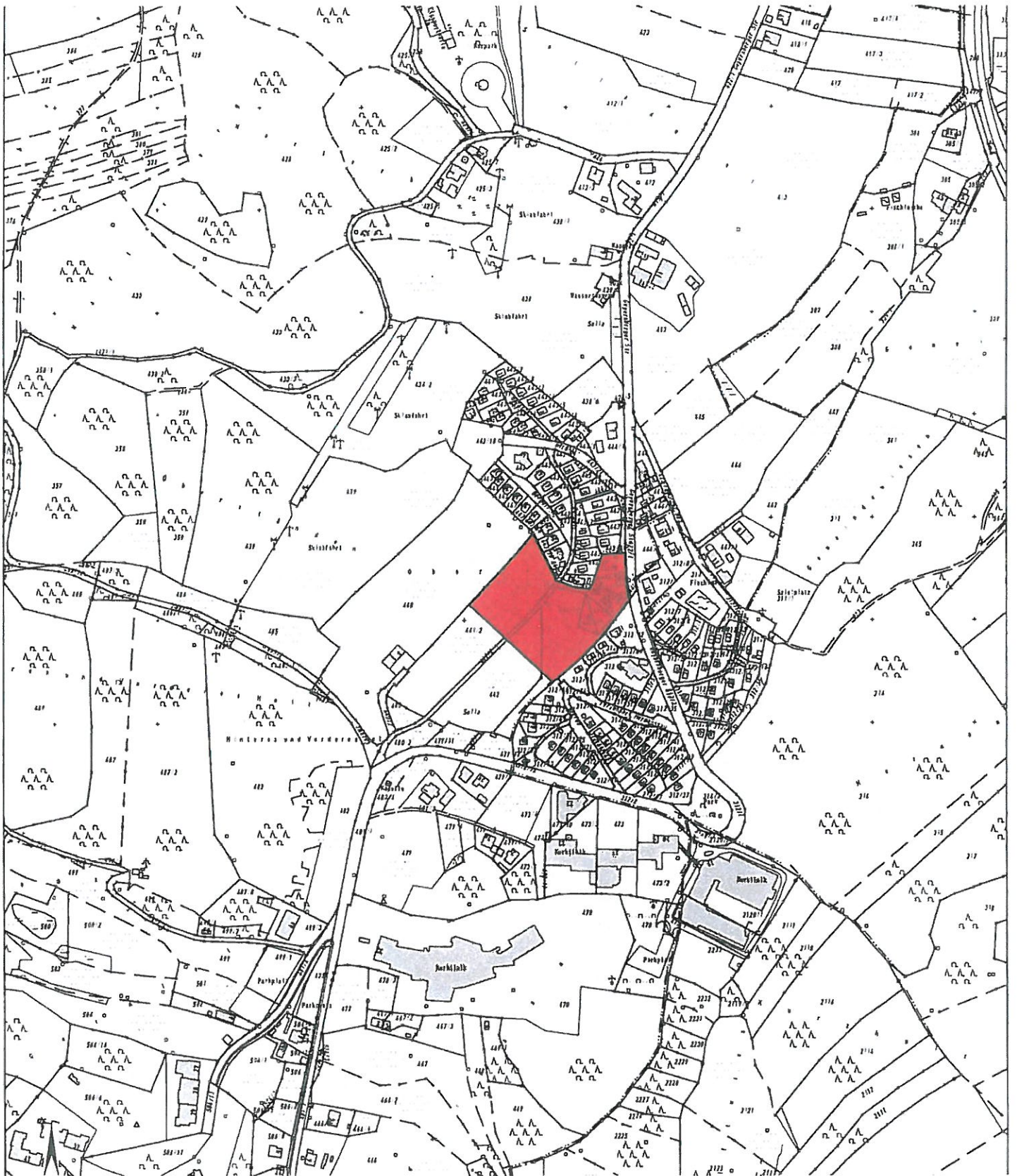
ppp-architekten.com



Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan

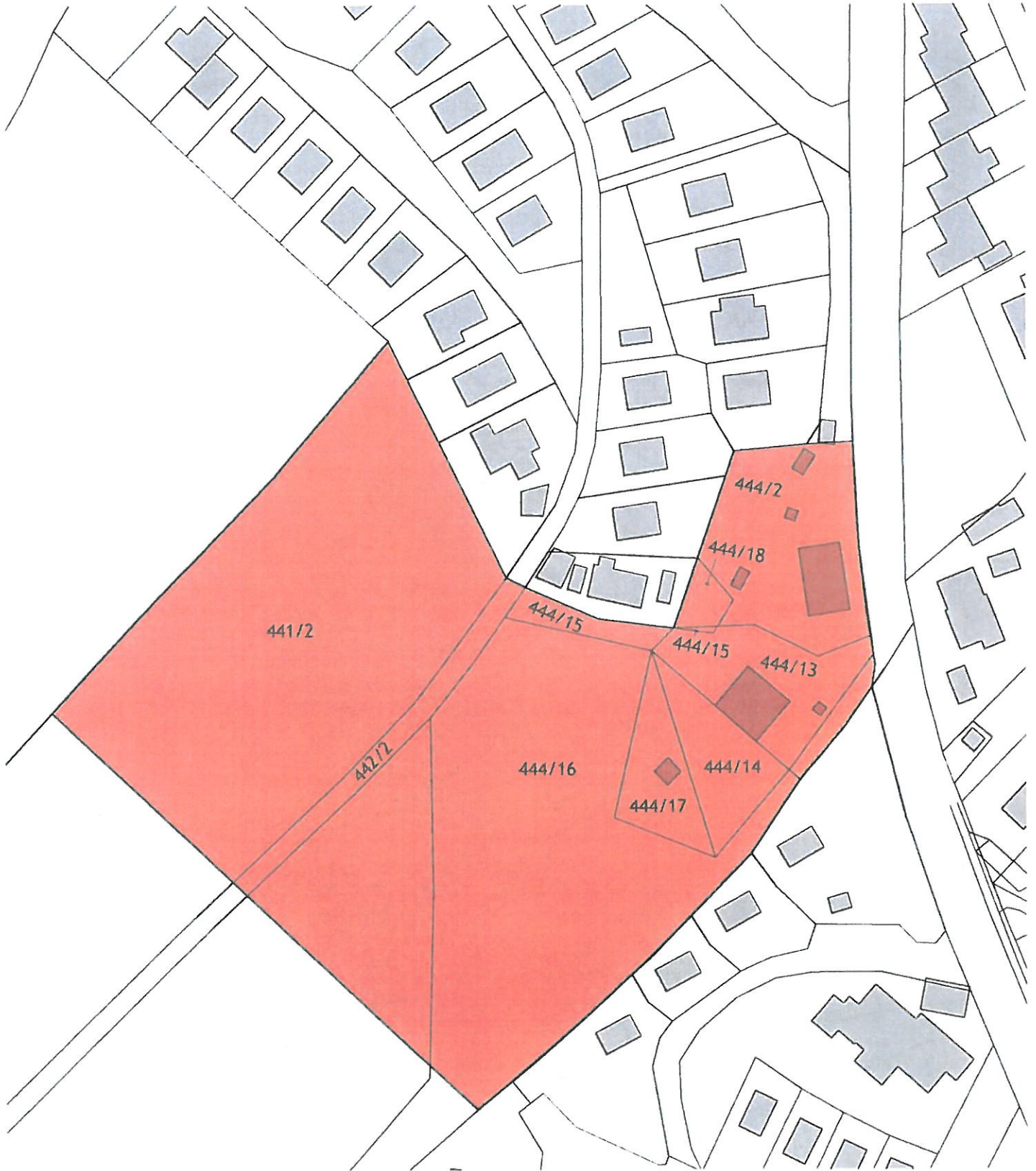


Anlage 03



Lageplan M 1:5000

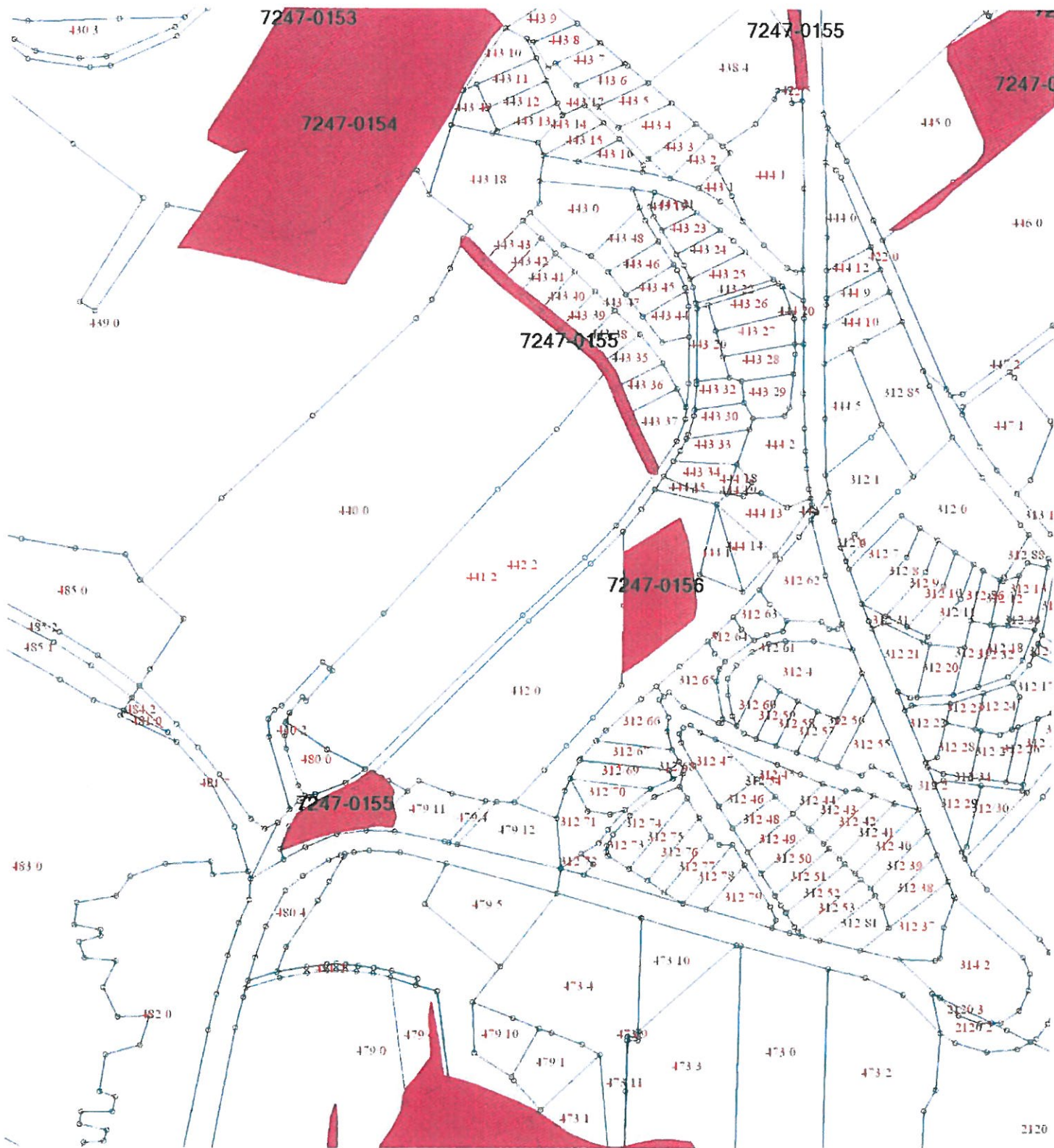




Lageplan M 1:1000

Anlage 05





Biotopkartierung

Anlage 06



