

Stadt Freyung



Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" Deckblatt 6

Inhalt	Seite
A. Satzung	2-5
B. Begründung	6-8
C. Verfahrensvermerke	9-10
D. Anlagen	11-17



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) erlässt die Stadt Freyung folgende Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes "Hammerberg West" durch Deckblatt 6

§ 1

Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 betrifft die Flurnummer 218 und die Flurnummer 214/1 der Gemarkung Freyung.

Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan "Hammerberg West" als WA gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1/1000 (Anlage 4).

Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.



§ 3

Textliche Festsetzungen

1. **BAULICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Wohngebäude gem. § 4, Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Änderung Festsetzung zu 2.1.3

Parzelle 1 (Fl. Nr. 214/1): GRZ = 0,65, GFZ 1,00 bestehende Bebauung

Parzelle 2 (Teilfläche aus Fl. Nr. 218): GRZ = 0,45, GFZ 1,00

Änderung Festsetzung zu 0.7.1.3 für Parzelle 2 (Teilfläche aus Fl. Nr. 218)

Wandhöhe talseitig max. 9,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut der oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Siehe hierzu, Anlage Höhenentwicklung künftige Bebauung.

1.3 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

Änderung Festsetzung zu 0.7.1.3. für Parzelle 2 (zusätzlich)

Dachform als Flachdach mit schräger Attikaausbildung

Höhe max. 1,40 m über oberster Geschosdecke.

Siehe hierzu, Anlage Höhenentwicklung künftige Bebauung.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 0.7.1.3. haben für die Parzelle 2 auch weiter Bestand.

1.4 **Gestaltung Gelände und Herstellung von Stützwänden**

1.4.1 **Herstellung Stützwände im Geltungsbereich Deckblatt 6**

Änderung Festsetzung 0.3.1.

Stützwände in Stahlbetonbauweise mit einer sichtbaren Wandhöhe von 2,50 m sind zulässig.

Hierbei sind Abgrabungen bis zu 1,00 m und Anschüttungen bis zu 0,50 m ab Urgelände zum Erreichen der sichtbaren Wandhöhe 2,50 m erlaubt.

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind gegenüber den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten.

Für Stützwandhöhen unter 2,00 m ab Urgelände fallen gem. BayBO keine Abstandsflächen an.

Die Errichtung von Stützwänden ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Änderung Festsetzung 0.7.9.

Wandverkleidungen an Stützwänden in Form von Holzschindeln sind zulässig.

1.4.2 Gestaltung Gelände

Änderung Festsetzung 0.3.2.

Hangseitige Geländeanschüttung zu den Stützwänden (Pkt. 1.4.1.) hin, sind bis zu einer Höhe von 2,50 m ab Urgelände erlaubt.

§ 4

Grünordnung

1 Grünordnerische Festsetzungen

- 1.1 Das kartierte Biotop 7147-0092-0001 (Altgrasflur an steilerem Hangbuckel, im wesentlichen Ortsbereich von Freyung), ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen und Ablagerungen zu schützen.
- 1.2 Die gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu mähen (1. Mahd ab 1. Juli). Das Mähgut ist zu entfernen. Es darf keinerlei Dünger und Spitzmittel auf der Fläche aufgebracht werden.
- 1.3 Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- 1.4 Tiergruppen schädigende Anlagen wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- 1.5 Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- 1.6 Zulässig sind wasserdurchlässige Oberflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natursteinpflaster und dergleichen.
- 1.7 Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Brauchwasserzisternen ist vorzusehen. Regenwassernutzung (z. B. zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- 1.8 Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- 1.9 Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten.
Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
(siehe hierzu Pflanzliste des Landratsamtes Freyung-Grafenau)
- 1.10 Das Anlegen von Schottergärten wird untersagt.



§ 5

Textliche Hinweise

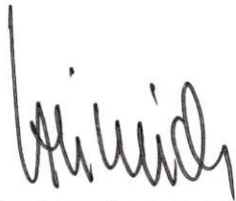
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, 28.09.23



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

B.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung sind die Flächen der Flurnummern 214/1 und 218 der Gemarkung Freyung.

An einer Teilfläche der Flurnummer 218 sollte eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

An der Flurnummer 214/1 und im Anschnitt an einer Teilfläche der Flurnummer 218 wurde eine Stahlbetonstützwand errichtet.

Ein Bauantrag zu dieser baulichen Anlage liegt dem LRA vor.

Zur Genehmigung dieses Antrages ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan "Hammerberg West" als WA gekennzeichnet.

B.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bauwerber ist beabsichtigt eine Wohnbebauung auf einer Teilfläche der Flurnummer 218 zu realisieren.

Die unter B.1 beschriebene Stahlbetonstützwand dient zur Hangsicherung zwischen dem bestehenden Gebäude auf der Flurnummer 214/1 und der geplanten neuen Bebauung auf einer Teilfläche 218.

Als Weiteres fungiert die Stützwand der Errichtung eines Schwimmpools auf dem Grundstück 214/1.

B.3 Erläuterung des Plangebietes

B.3.1 Lage im Stadtgebiet

Das neu zu bebauende Grundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 218 ist ca. 5 Minuten Gehzeit vom Stadtkern Freyung entfernt.

Das Grundstück ist mit einem angrenzenden privaten Weg erschlossen, der sich in Besitz des Bauwerbers befindet.

Östlich und südlich ist das Grundstück durch die bestehenden Wohnhausbebauung eingegrenzt.

Nördlich ist auf dem Nachbargrundstück ein Baumbewuchs vorhanden.

B.3.2 Bestehendes Gelände

Das neu zu bebauende Grundstück befindet sich westlich vom Stadtplatz Freyung, an einem relativ stark abfallenden Hang.

Die Fläche wurde bis jetzt landwirtschaftlich bearbeitet.



B.4 Erschließung

B.4.1 Verkehr

Die Erschließung ist gesichert. Die straßenmäßige Erschließung führt von der Hammerberg Straße auf das Grundstück Flurnummer 214 der Gemarkung Freyung. Durchgangsverkehr mit Fahrzeugen ist nicht geplant und möglich. Der vorhandene private Weg auf dem Flurstück 214/1 dient als Zufahrt zum geplanten Baugrundstück der Teilflächen Flurnummer 218.

Die fußläufige Erschließung vom Hammerberg zum Stadtplatz bleibt auf diesem Weg erhalten.

B.4.2 Wasserversorgung, Abwasser und Elektroversorgung

Die Wasserversorgung, Abwasser und Elektroversorgung für die künftige Bebauung kann als gesichert angesehen werden, da angrenzende Grundstücke bereits bebaut sind und die Versorgungsleitungen anliegen bzw. im Grundstück vorhanden sind.

B.4.3 Abfallwirtschaft

Die Ver- und Entsorgung der künftigen baulichen Anlage erfolgt analog dem der Bebauung 214/1.

B.5 Naturschutz

Die Erweiterungsflächen des in Deckblatt 1 dargestellten Geltungsbereiches erfahren nur eine geringfügige Umnutzung im Verhältnis zum gesamten Bebauungsplan “Hammerberg West”.

Eine vereinfachte Vorgehensweis ist gegeben.

B.5.1 Eingriffsregelung

Mit den in Deckblatt 6 vorgenommenen Änderungen werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.



B.5.2 Maßnahmen

Die Planung im Rahmen des Deckblattes sieht folgende Maßnahme vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel).

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß.

Schutzgut Boden

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung.
- Landschaftsverträgliche Bodenmodellierung.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Orts- und Landschaftsbild erhalten keine größeren Beeinträchtigungen durch die geringe Erweiterung der Bauflächen.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 26.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Fachstellenanhörung

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 vom 16.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 beteiligt.

3. Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 in der Fassung vom 16.09.2022 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2022, geändert mit Datum vom 02.02.2023, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 13.03.2023 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

5. Satzung

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 03.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 in der Fassung vom 03.04.2023 als Satzung beschlossen.



6. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 wurde am ~~03.04.2023~~ ^{27.09.23} gemäß § 10 BauGB örtlich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans "Hammerberg West" durch Deckblatt 6 ist somit rechtsverbindlich.

Freyung, 28.09.23

STADT FREYUNG



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1:	Auszug aktuelle Flurkarte	M 1/1000
Anlage 2:	Überlagerung Auszug B-Plan Bestand mit Geltungsbereich Deckblatt 6	M 1/1000
Anlage 3:	Überlagerung Auszug Luftbild mit Geltungsbereich Deckblatt 6	M 1/1000
Anlage 4:	Lageplan mit Satzungsbereich, planlichen Festsetzungen (Bebauungsplan)	M 1/1000
Anlage 5:	Lageplan mit Höhenlinien	M 1/500
Anlage 6:	Schnitt Höhenentwicklung künftige Bebauung	M 1/200

Aufgestellt: Freyung, 16.09.2022

Geändert: Freyung, 02.02.2023 (Änderungen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange)

Geändert: Freyung, 03.04.2023 (Änderungen nach erster Fachstellenanhörung und öffentlicher Auslegung)

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
Büro für Architektur und Bauleitplanung



STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



SEITE 12

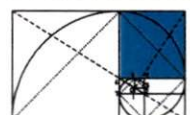


MASSSTAB M: 1/1000

ANLAGE 1 AUSZUG AKTUELLE FLURKARTE

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de

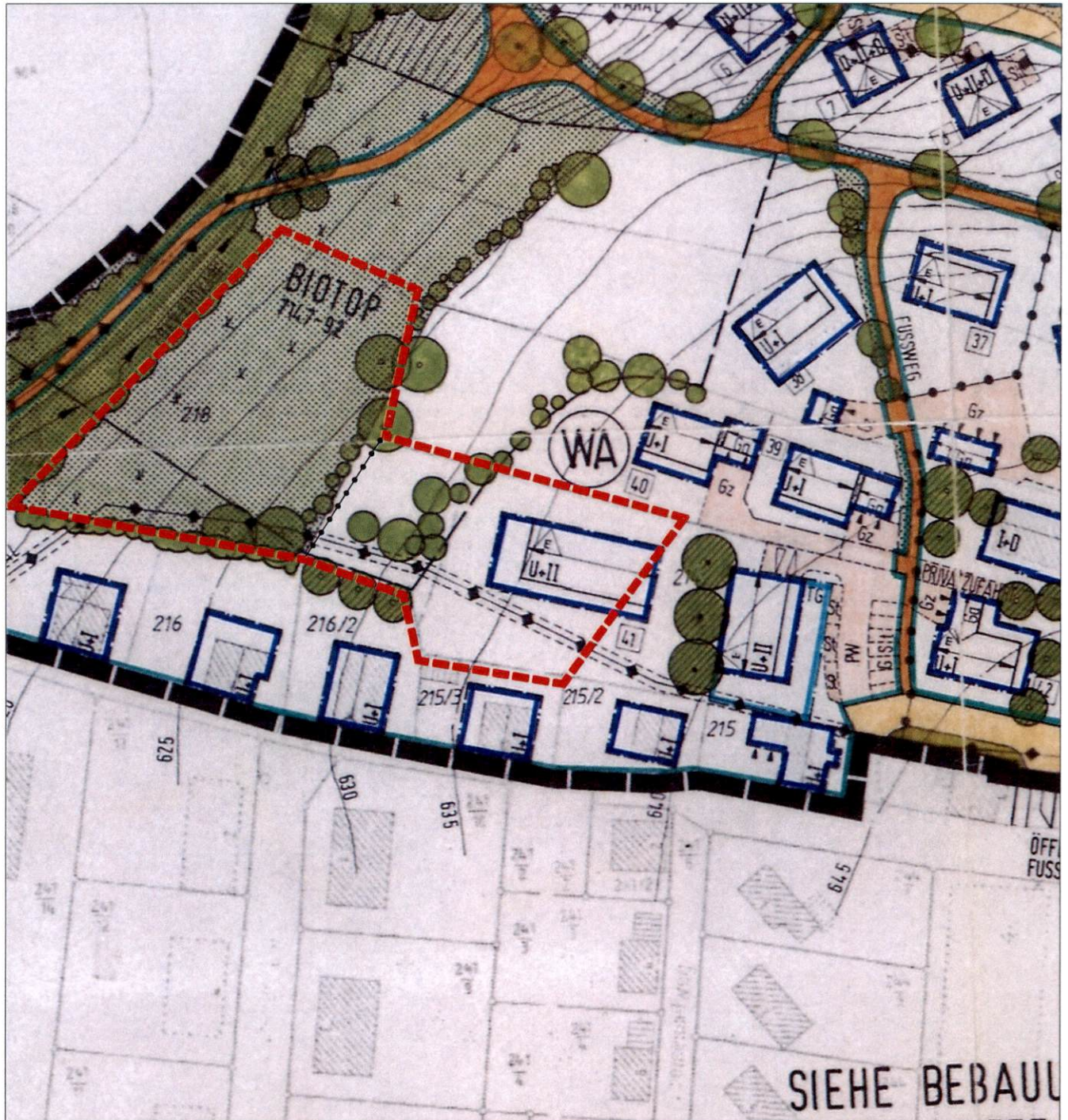


STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"HAMMERBERG WEST"
DURCH DECKBLATT 6



SEITE 13



MASSTAB M: 1/1000

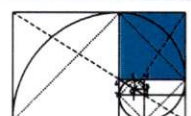
ANLAGE 2

ÜBERLAGERUNG AUSZUG B-PLAN BESTAND MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

LEGENDE:
- - - - - GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
- - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de



STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6






SEITE 14



MASSTAB M: 1/1000

ANLAGE 3

ÜBERLAGERUNG AUSZUG LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

- LEGENDE:
-  GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
 -  BAUGRENZE
 -  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
TEL: 08551/800 FAX: 08551/7133 MAIL: info@architekt-thaller.de



STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6



SEITE 15



MASSTAB M: 1/1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN:



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

U+II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

UMGRENZUNG FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANLAGE 4 LAGEPLAN MIT SATZUNGSBEREICH PLANLICHEN FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN)

HINWEISE:

KANALTRASSE BESTAND

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

PARZ 1 NUMMERIERUNG PARZELLEN

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3

94078 FREYUNG

TEL: 08551/800

FAX: 08551/7133

MAIL: info@architekt-thaller.de

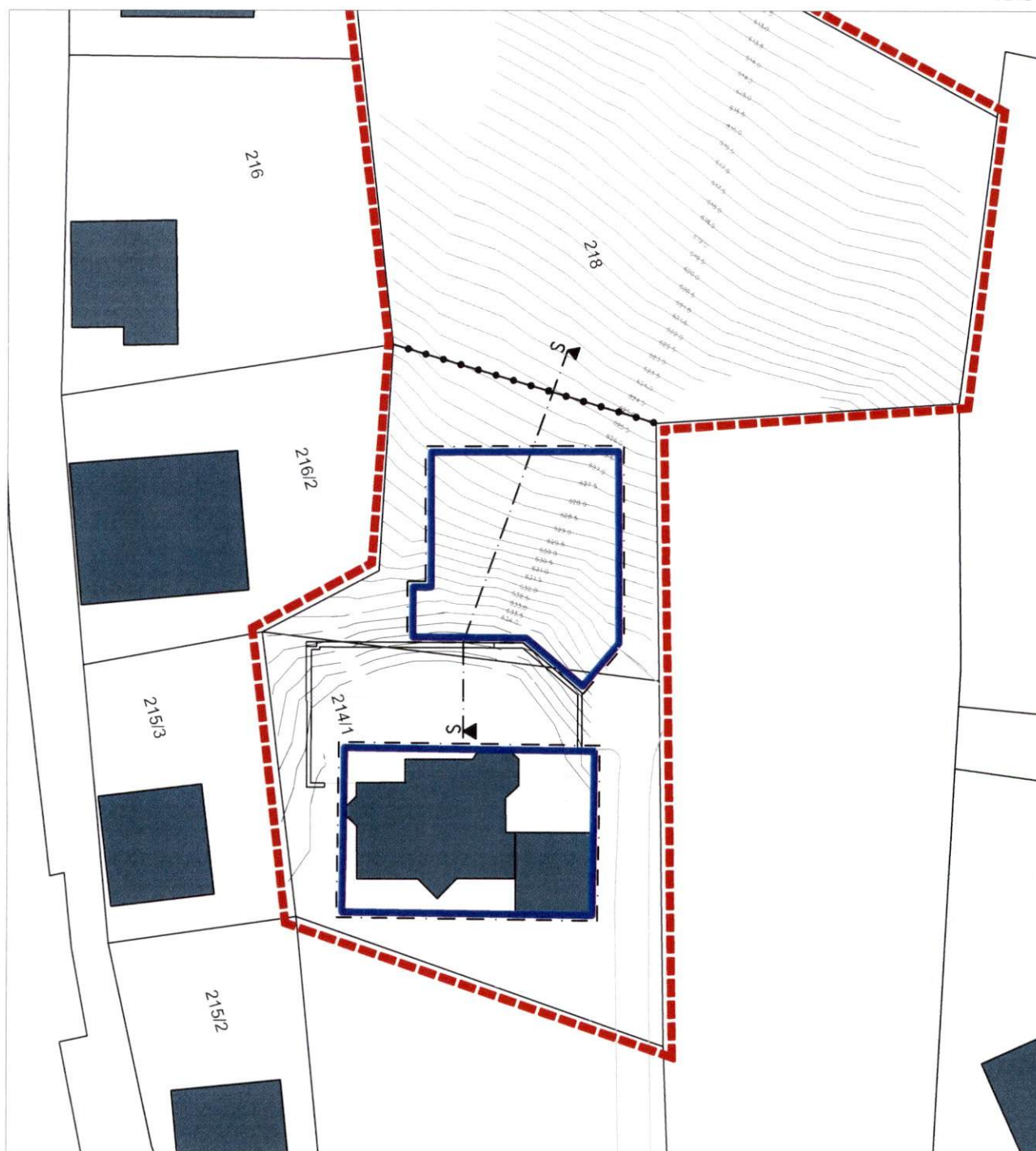


STADT FREYUNG

ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6







SEITE 16



MASSTAB M: 1/500

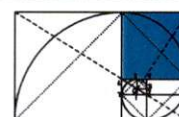
ANLAGE 5 LAGEPLAN MIT HÖHENLINIEN

- LEGENDE:
-  GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6
 -  BAUGRENZE
 -  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG
 -  HÖHENLINIEN

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

RATHAUSPLATZ 3
TEL: 08551/800

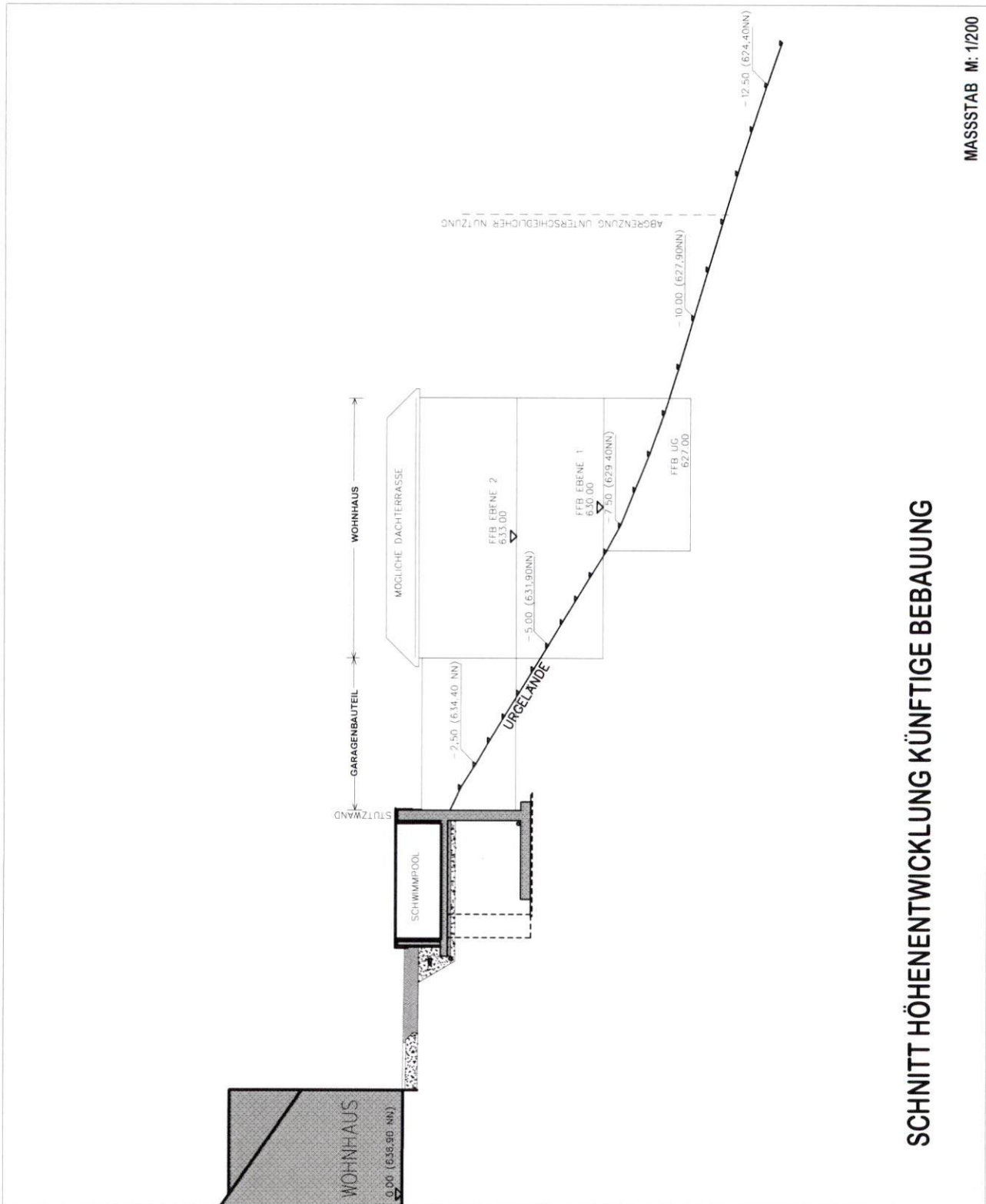
94078 FREYUNG
FAX: 08551/7133
MAIL: info@architekt-thaller.de





ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HAMMERBERG WEST" DURCH DECKBLATT 6

SEITE 17



ANLAGE 6

ARCHITEKTURBÜRO THALLER
DIPL.ING.FH MAXIMIL THALLER FREIER ARCHITEKT

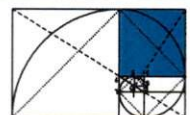
RATHAUSPLATZ 3

94078 FREYUNG

TEL: 08551/800

FAX: 08551/7133

MAIL: info@architekt-thaller.de



Änderung des Bebauungsplan “Hammerberg West“ Deckblatt 6



Stadt Freyung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Lageplan



Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen nach BauGB	Seite 3
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	Seite 3
3.	Verfahrensverlauf	Seite 4
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	
4.1	Stellungnahmen der Bürger	Seite 5
4.2	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Seite 5-15
5.	Umweltbelange	
5.1	Naturschutz	Seite 16
5.1.1	Eingriffsregelung	Seite 16
5.1.2	Maßnahmen	Seite 16



1. Rechtsgrundlage nach BauGB

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726):

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Stadt Freyung die Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 als Satzung.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Gegenstand der Planung sind die Flächen der Flurnummern 214/1 und 218 der Gemarkung Freyung.

An einer Teilfläche der Flurnummer 218 sollte eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

An der Flurnummer 214/1 und im Anschnitt an einer Teilfläche der Flurnummer 218 wurde eine Stahlbetonstützwand errichtet.

Ein Bauantrag zu dieser baulichen Anlage liegt dem LRA vor.

Zur Genehmigung dieses Antrages ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

Die Flächen sind im gültigen Bebauungsplan “Hammerberg West“ als WA gekennzeichnet.

Durch den Bauwerber ist beabsichtigt eine Wohnbebauung auf einer Teilfläche der Flurnummer 218 zu realisieren.

Die unter B.1 beschriebene Stahlbetonstützwand dient zur Hangsicherung zwischen dem bestehenden Gebäude auf der Flurnummer 214/1 und der geplanten neuen Bebauung auf einer Teilfläche 218.

Als Weiteres fungiert die Stützwand der Errichtung eines Schwimmpools auf dem Grundstück 214/1.



3. **Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 26.09.2022 die Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Fachstellenanhörung

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 vom 16.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 beteiligt.

Vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 in der Fassung vom 16.09.2022 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2022, geändert mit Datum vom 02.02.2023, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 13.03.2023 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

5. **Satzung**

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 03.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 in der Fassung vom 03.04.2023 als Satzung beschlossen.

6. **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 wurde am _____._____._____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans “Hammerberg West“ durch Deckblatt 6 ist somit rechtsverbindlich.



4. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Fachstellenanhörung und vorgezogene Bürgerbeteiligung
(Auslegung von 16.11.2022 – 16.12.2022)

Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung
(Auslegung von 09.02.2023 – 13.03.2023)

4.1 Stellungnahmen der Bürger

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.
Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

4.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Hinweis: Folgend aufgeführt sind die Stellungnahmen im Originaltext.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung
Untere Bauaufsichtsbehörde
Schreiben vom 13.12.2022

Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung
Untere Bauaufsichtsbehörde
Schreiben vom 13.03.2023

Keine Einwendungen

Ohne Beschluss



**Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung
Kreisbaumeister**

Schreiben vom 12.12.2022

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Aus städtebaulicher Sicht wird zur Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 6 wie folgt Stellung genommen.

Die Präambel ist anzupassen.

Ansonsten keine weiteren Anregungen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Präambel wird auf den aktuellen Rechtsstand angepasst und in den Entwurfsunterlagen ergänzt.

**Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung
Kreisbaumeister**

Schreiben vom 13.03.2023

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Aus städtebaulicher Sicht wird zur Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt Nr. 6 wie folgt Stellung genommen.

Die Präambel ist anzupassen.

Ansonsten keine weiteren Anregungen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Präambel wird auf den aktuellen Rechtsstand angepasst und in den Entwurfsunterlagen ergänzt.



Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 24.12.2022

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann zum genannten Bauleitplanverfahren mitgeteilt werden:

Der Geltungsbereich des genannten Deckblatts erstreckt sich zumindest teilweise über Flächenanteile des amtlich kartierten Biotops 7147-0092-0001 (Altgrasflur an steilerem Hangbuckel, im westlichen Ortsbereich von Freyung). Dabei handelt es sich nach den Angaben der Biotopkartierung vom 29.10.1987 nicht um ein geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechts. Eine gesonderte Gestattung ist daher nicht erforderlich.

Forderung:

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist auf das Deckblatt des gegenständlichen Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Begründung:

Durch die Ausweisung des Baufelds infolge der Änderung des Deckblatts kommt es zur Überbauung des genannten Biotops und allgemein zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der zu erwartenden erheblichen Versiegelung einer Grünfläche sowie aufgrund der erheblichen Steilhanglänge mit mittlerer Exposition (erhebliche Betroffenheit von Dritten infolge der vorbeiführenden, innerörtlichen Fusswegeverbindung).

Der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff ist planlich und textlich hinreichend festzusetzen (sh. Fachstellenbesprechung vom 06.09.2022 mit dem beauftragten Planer und einem Vertreter der Stadt Freyung).

Der Aufstellung des im Betreff genannten Deckblatts kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege daher nur unter Beachtung der Nachbearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BauGB zugestimmt werden.

Die Satzung ist entsprechend zu ergänzen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Forderung des Landratsamts Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde, dass auf das Deckblatt 6 des gegenständigen Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG anzuwenden ist, wird gefolgt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ist anzuwenden. Der Satzungsentwurf ist entsprechend anzupassen.



Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 10.03.2023

Es werden Einwendungen erhoben.

Empfehlungen und Hinweise

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann zum genannten Bauleitverfahren mitgeteilt werden:

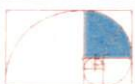
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hinreichend berücksichtigt. Mit den Festsetzungen zur Grünordnung sind die hier zu vertretenden Belange ausreichend gewürdigt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet und hinreichend. Die Ausgleichsfläche ist an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

Der Aufstellung der Satzung kann hiermit zugestimmt werden.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung

Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 07.12.2022

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (Bachl Kunststoffwerk Freyung) an die die geplante Wohnbebauung heranrückt.

Auf der FINr. 217 befindet sich bereits eine Wohnbebauung, die näher am Kunststoffwerk Bachl liegt als die geplante Wohnnutzung auf der FINr. 218.

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb des Bachl Kunststoffwerks in Freyung (Nr. ACB-0721-216033/02/rev1) vom 29.07.2021 wurden die bestehenden Immissionsorte (IO) in der Umgebung des Bachl-Betriebsgeländes berücksichtigt.

Danach können die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am IO auf der FINr. 217 (IO Nr. 7) in einem WA zur Tag- und Nachtzeit eingehalten und um mind. 6 dB(A) unterschritten werden.

Da die IRW am IO mit FINr. 217 eingehalten und unterschritten werden und sich der bestehende IO auf der FINr. 217 näher am Bachl-Betriebsgelände befindet als die geplante Wohnnutzung auf der FINr. 218 und laut Gutachten lärmrelevanter Vorgänge wie PE- und PUR-Produktion und der dazugehörige Fahrverkehr eher in nördlichen und westlichen Bereichen des Betriebsgeländes stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der TA-Lärm durch den Lärmbeitrag der westlich angrenzenden Gewerbenutzungen durch das Bachl-Kunststoffwerk an der geplanten Wohnnutzung auf der FINr. 218 in einem WA voraussichtlich eingehalten werden können.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Freyung-Grafenau, Freyung

Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 01.03.2023

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Da keine neuen Unterlagen bzgl. des Immissionsschutzes zum Bebauungsplan vorliegen, wird auf die Belange der Stellungnahme zur ersten Auslegung vom 07.12.2022 verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnnutzung auf der FINr. 218 in einem WA für zukünftige Betriebserweiterungen des Kunststoffwerks der Fa. Bachl am Standort Freyung als Immissionsort zu berücksichtigen ist

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen
Schreiben vom 18.11.2022, 13.12.2022

Keine Einwendungen

Stellungnahme vom 18.11.2022

Von den planerischen Festsetzungen in der Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt 6 der Stadt Freyung sind keine forstfachlichen Belange betroffen.

Stellungnahme vom 13.12.2022

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt 6 keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es folgen jedoch Hinweise/Empfehlungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Stellungnahme vom 14.12.2022

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch DB 6 keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es folgen jedoch Hinweise/Empfehlungen

Die von den benachbarten landwirtschaftlich Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumchen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regen

Schreiben vom 15.02.2023, 16.03.2023

Keine Einwendungen

Stellungnahme vom 15.02.2023

Ich verweise auf die Stellungnahme des Bereichs Forsten vom 18.11.2022.

Von den planerischen Festsetzungen in der Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt 6 der Stadt Freyung sind keine forstfachlichen Belange betroffen.

Stellungnahme vom 16.03.2023

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes “Hammerberg-West“ durch Deckblatt 6, keine Einwendungen.

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Bayernwerk Netz GmbH, Regen
Schreiben vom 23.11.2022

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.



Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich Kabelhausanschlüsse wird ein entsprechender textlicher Hinweis im Planentwurf ergänzt.

**Bayernwerk Netz GmbH, Regen
Schreiben vom 15.02.2023**

Keine Einwendungen

Mit dem Schreiben vom 23.11.2022, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich Kabelhausanschlüsse wird ein entsprechender textlicher Hinweis im Planentwurf ergänzt.

**Kreisbrandrat, Norbert Süß, Neureichenau
Schreiben vom 19.11.2022**

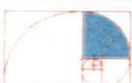
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

**Kreisbrandrat, Norbert Süß, Neureichenau
Schreiben vom 17.02.2023**

Keine Einwendungen

Ohne Beschluss



Regierung von Niederbayern, Landshut
Schreiben vom 05.12.2022

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Die Stadt Freyung plant die Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt 6. Dadurch sollen die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus, eine Stahlbetonstützwand zur Hangabsicherung und einen Außenschwimmpool geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha.

Die vorgelegte Planung leistet grundsätzlich einen wertvollen Beitrag zur Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale. Jedoch sind schützenswerte Biotopflächen betroffen, weshalb hierzu unbedingt eine Lösung mit dem zuständigen Landratsamt gefunden werden muss, um einen fachlichen sowie rechtlichen Konflikt vermeiden zu können.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt Nr. 6 nicht entgegen.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird auch die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Stellungnahme UNB siehe Seite 7.

Regierung von Niederbayern, Landshut
Schreiben vom 02.03.2023

Keine Einwendungen

Die Stadt Freyung plant die Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt 6. Dadurch sollen die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus, eine Stahlbetonstützwand zur Hangabsicherung und einen Außenschwimmpool geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat am 05.12.2022 dazu Stellung genommen.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes „Hammerberg-West“ mit Deckblatt Nr. 6 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Ohne Beschluss

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Schreiben vom 06.12.2022

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
Schreiben vom 21.02.2023

Keine Einwendungen

Empfehlungen und Hinweise

Wir haben mit Schreiben vom 06.12.2022 mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen. Grundsätzlich gilt dies weiterhin.

Die neuerlich vorgelegte Planung beinhaltet jedoch unter § 4, Grünordnerische Festsetzungen, die Auflage Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 37 WHG. Danach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist von der Stadt eine anderweitige Entsorgungsmöglichkeit aufzuzeigen. Empfohlen wird die Ableitung in den naheliegenden Saußbach.

Ohne Beschluss

Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Hohenau

Keine Stellungnahme eingegangen.
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

Gemeinde Hohenau

Keine Stellungnahme eingegangen.
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

Gemeinde Hinterschmiding

Keine Stellungnahme eingegangen.
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss

Gemeinde Hinterschmiding

Keine Stellungnahme eingegangen.
Keine Einwendungen

Ohne Beschluss



5. Umweltbelange

5.1 Naturschutz

Die Erweiterungsflächen des in Deckblatt 1 dargestellten Geltungsbereiches erfahren nur eine geringfügige Umnutzung im Verhältnis zum gesamten Bebauungsplan "Hammerberg West".

Eine vereinfachte Vorgehensweis ist gegeben.

5.1.1 Eingriffsregelung

Mit den in Deckblatt 6 vorgenommenen Änderungen werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

5.1.2 Maßnahmen

Die Planung im Rahmen des Deckblattes sieht folgende Maßnahme vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel).

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß.

Schutzgut Boden

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung.
- Landschaftsverträgliche Bodenmodellierung.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Orts- und Landschaftsbild erhalten keine größeren Beeinträchtigungen durch die geringe Erweiterung der Bauflächen.

Aufgestellt: Freyung, 26.07.2023



Architekturbüro Maximil Thaller

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister Stadt Freyung

