

# Stadt Freyung



## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ahornöd-Ost“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2009 (BGBl. I S. 3018) hat die Stadt Freyung folgende Satzung erlassen:

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ahornöd-Ost“**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Eine östliche Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 9/2 der Gemarkung Ahornöd bildet den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ahornöd-Ost“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 in der Fassung vom 12.10.2009. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

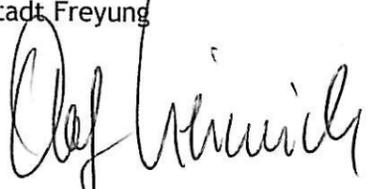
1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ 0,8  
Zahl der Vollgeschosse II  
Wandhöhe ab OK natürliches Gelände als Höchstmaß  
6,50 m (bis Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut)
3. Bauweise: offene Bauweise nach § 22 BauNVO
4. Baugrenze: Für Garagen und Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO ist ein über- oder unterschreiten der Baugrenze zulässig
5. Gestaltung der baulichen Anlagen:  
Dachform/Dachneigung: Walm-, Pult- und Satteldach / 10° - 35°  
Dacheindeckung: Dachziegel bzw. Dachstein in braunen oder roten Tönen

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 12.10.09

Stadt Freyung



Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Freyung ist zwischen den beiden Wohnbaugebieten „Steinberg“ und „Am Goldenen Steig“ ein weiteres Wohnbaugebiet dargestellt, dessen Erschließung und Bebauung mangels Nachfrage und fehlender Abgabebereitschaft bisher nicht begonnen wurde. Der gegenständliche Planbereich ist zudem als Standort für einen Kindergarten dargestellt, welcher insgesamt den Bedarf an Kinderbetreuung aus den umliegenden Wohngebieten decken sollte. Die vorhandenen Kindergärten sind teilweise nicht ausgelastet. Die gesicherte und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung weist sinkende Geburtenzahlen aus. Ein nicht zu erwartender signifikanter Geburtenanstieg könnte in den vorhandenen Einrichtungen aufgefangen werden. Die Bewertung der bisherigen und prognostizierten wohnbaulichen Entwicklung führt zu dem Ergebnis, dass das bisher nicht entstandene Wohnbaugebiet in dem geplanten Umfang nicht mehr zu realisieren sein wird. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung wird zudem aus ökologischen und ökonomischen Gründen innerörtlich mit der Verdichtung der vorhandenen Bebauung und Einbeziehung von Randbereichen gesehen. Insbesondere dort wo die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist, sollen mit entsprechend geringem Erschließungsaufwand Bauflächen geschaffen werden. Das geplante Areal weist diese Merkmale auf. Im Anschluss an das vorhandene Wohnbaugebiet „Steinberg“ soll die Möglichkeit zur weiteren Bebauung im geringen Umfang entlang der vorhandenen Erschließungsstraße geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt vor, die erforderliche Grundstücksfläche steht zur Verfügung.

### 2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine östliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 9/2 der Gemarkung Ahornöd. Die Fläche liegt östlich der Ortschaft Ahornöd und nördlich angrenzend, auf gleicher Höhe zur Wohnsiedlung „Steinberg“ an der Zufahrtsstraße nach Ahornöd, die gleichzeitig auch die vorgenannte Siedlung erschließt. Nördlich wird das Areal begrenzt durch das Grundstück Fl.Nr. 14 der Gemarkung Ahornöd. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

### 3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Orts- und Erschließungsstraße Ahornöder Straße an der die neuen Bauflächen anliegen. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind durch die vorbeiführende städtische Wasserleitung und den öffentlichen Kanal (Trennsystem) in der Ahornöder Straße gesichert. Die Löschwasserversorgung über das vorhandene städtische Brauchwassersystem mit einem Oberflurhydranten an der Ahornöder Straße in einem Abstand von ca. 15 m zum Plangebiet gesichert.

### 4. Naturschutz

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnsiedlung „Steinberg“ an und erstreckt sich über eine intensiv bewirtschaftete ausgeräumte, baum- und strauchfreie Wiesenfläche. Das Areal liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald, in einem Bereich, um den wegen der vorhandenen und im Flächennutzungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung weiträumig das Landschaftsschutzgebiet herumgeführt wurde. Biotope werden vom Planbereich weder umfasst, noch tangiert. Der Eingriff in die Natur ist durch grünordnerische Maßnahmen auf den Bauparzellen in Form einer Ortsrandeingrünung in festgesetztem Umfang gemäß Artenliste auszugleichen.

## 5. Umweltbericht

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und wird intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baum- und Strauchbestand. Biotope werden nicht tangiert.

### Schutzgut Boden

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 0,4 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Wasserrechtliche Schutzgebiete werden vom Planbereich nicht berührt. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,4 gesichert.

### Schutzgut Luft und Klima

Durch die mögliche Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der Planbereich grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße soll einseitig eine Bebauung ermöglicht werden. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Der Übergang zur freien Landschaft ist durch eine geeignete Bepflanzung entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets zu gestalten.

## 6. Artenliste

Für die Pflanzungen der Eingrünung sind folgende Arten zu verwenden.  
Auf autochthones Pflanzmaterial ist zu achten.

Großbäume in den zum Ausgleich festgesetzten Grünflächen:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeinde Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Hecken:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Hollunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

## 7. Immissionsschutz

Die zukünftige Wohnbebauung (WA) befindet sich in einem Abstand von rund 100 m zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb in der westlich gelegenen Ortschaft Ahornöd. Die vorhandene Wohnbebauung in der Siedlung „Steinberg“ (WA) ist ebenfalls rund 100 m davon entfernt. Mit der Begrenzung des Planbereiches bzw. des entsprechenden Baufensters auf Höhe dieser vorhandenen Bebauung tritt keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung ein.

In östlicher Richtung befindet sich die eingebaute bzw. unterirdische Schießanlage eines Schützenvereins in ca. 200 m Entfernung. Die Wohnbebauung der Siedlung „Steinberg“ rückt hier bis auf ca. 150 m heran. Immissionsschutzrechtlich wurde der Neubau der Schießanlage auf diese vorhandene Wohnbebauung hin überprüft und als zulässig eingestuft. Zusätzliche Anforderungen sind bei dem größeren Abstand des Plangebietes nicht zu erwarten.

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 12.10.2009 Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Ahornöd-Ost“ beschlossen.

### 2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 12.10.2009 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11. bis einschließlich 08.12.2009 öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 15.03.2010 die eingegangenen Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ahornöd-Ost“ in der Fassung vom 12.10.2009 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Freyung, 23.04.2010



Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

**D. Anlagen**

- Anlage 1: B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan Lageplan M 1 : 1000 in der Fassung vom 12.10.2009
  - Anlage 2: Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan
  - Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan
  - Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan
  - Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
  - Anlage 6: Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2009
  - Anlage 7: Bekanntmachung Auslegung
  - Anlage 8: Anschreiben Träger öffentlicher Belange
  - Anlage 9: Behandlung/Abwägung der Anregungen
  - Anlage 10: Satzungsbeschluss vom 15.03.2010
  - Anlage 11: Bekanntmachung
-

# Anlage 1

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ahornöd-Ost“

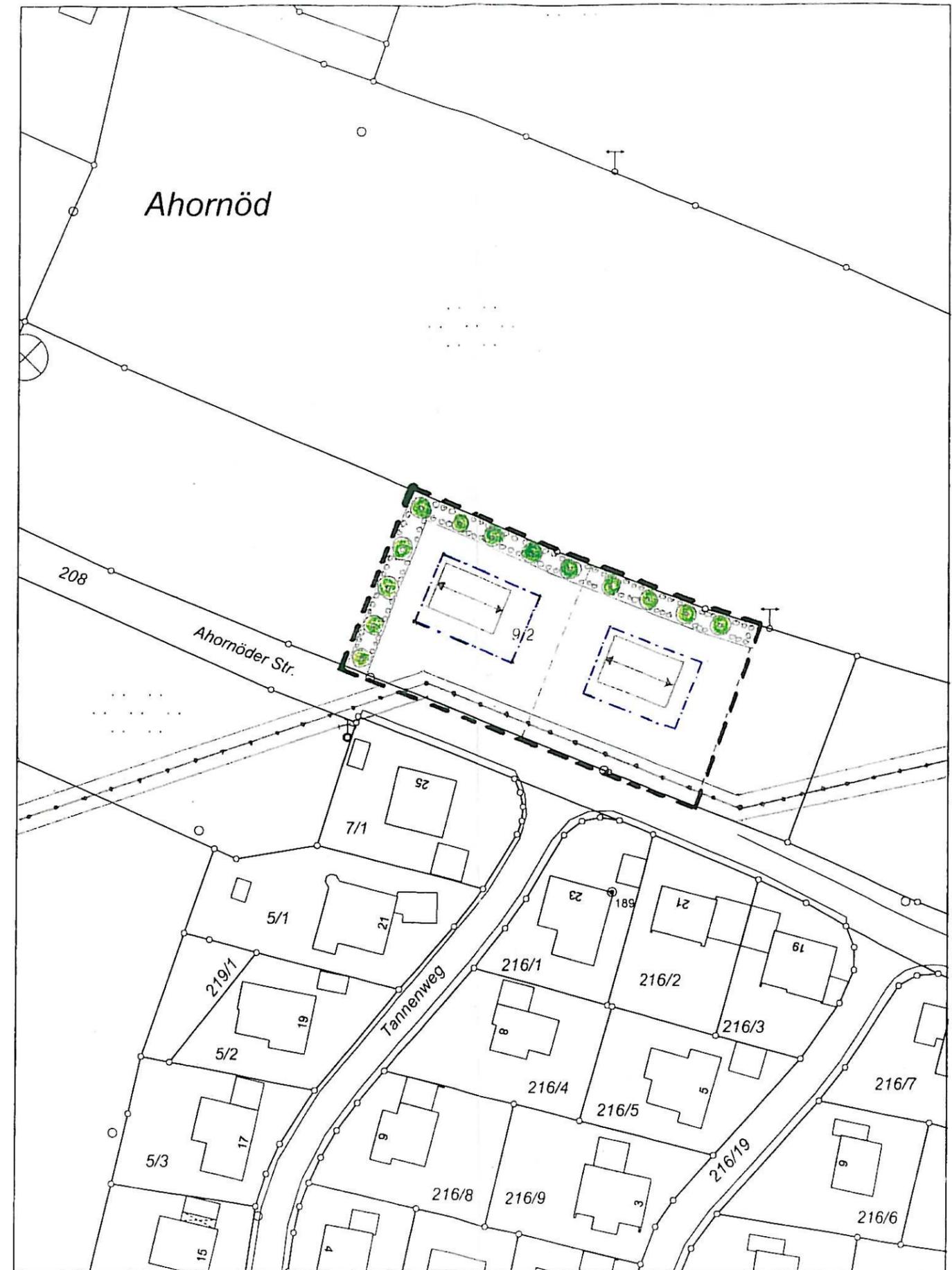
Stadt Freyung  
Landkreis Freyung-Grafenau

### Planliche Festsetzungen:

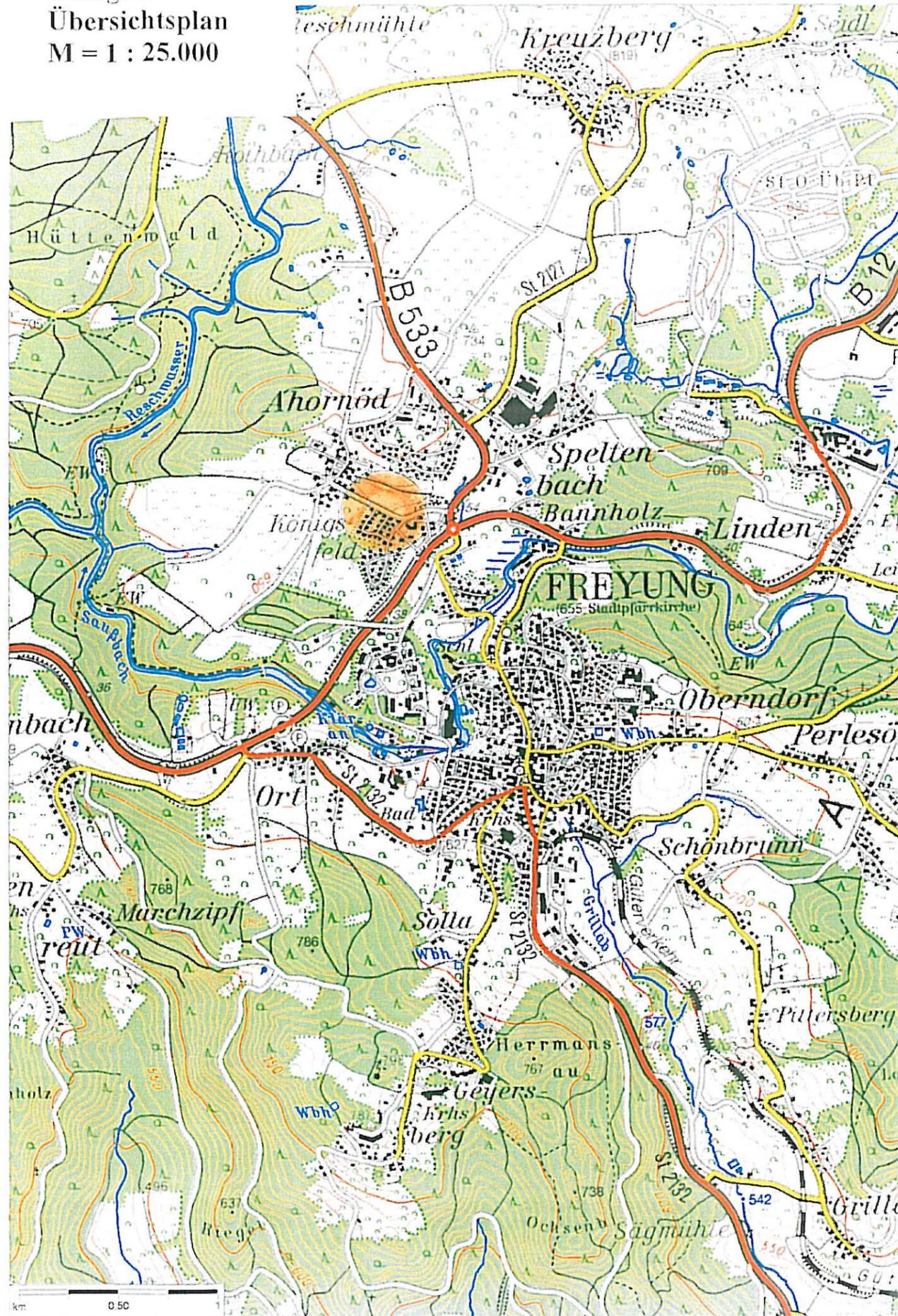
-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  anzulegende Randeingrünung gemäß Artenliste, Breite mind. 5 m

### Hinweise:

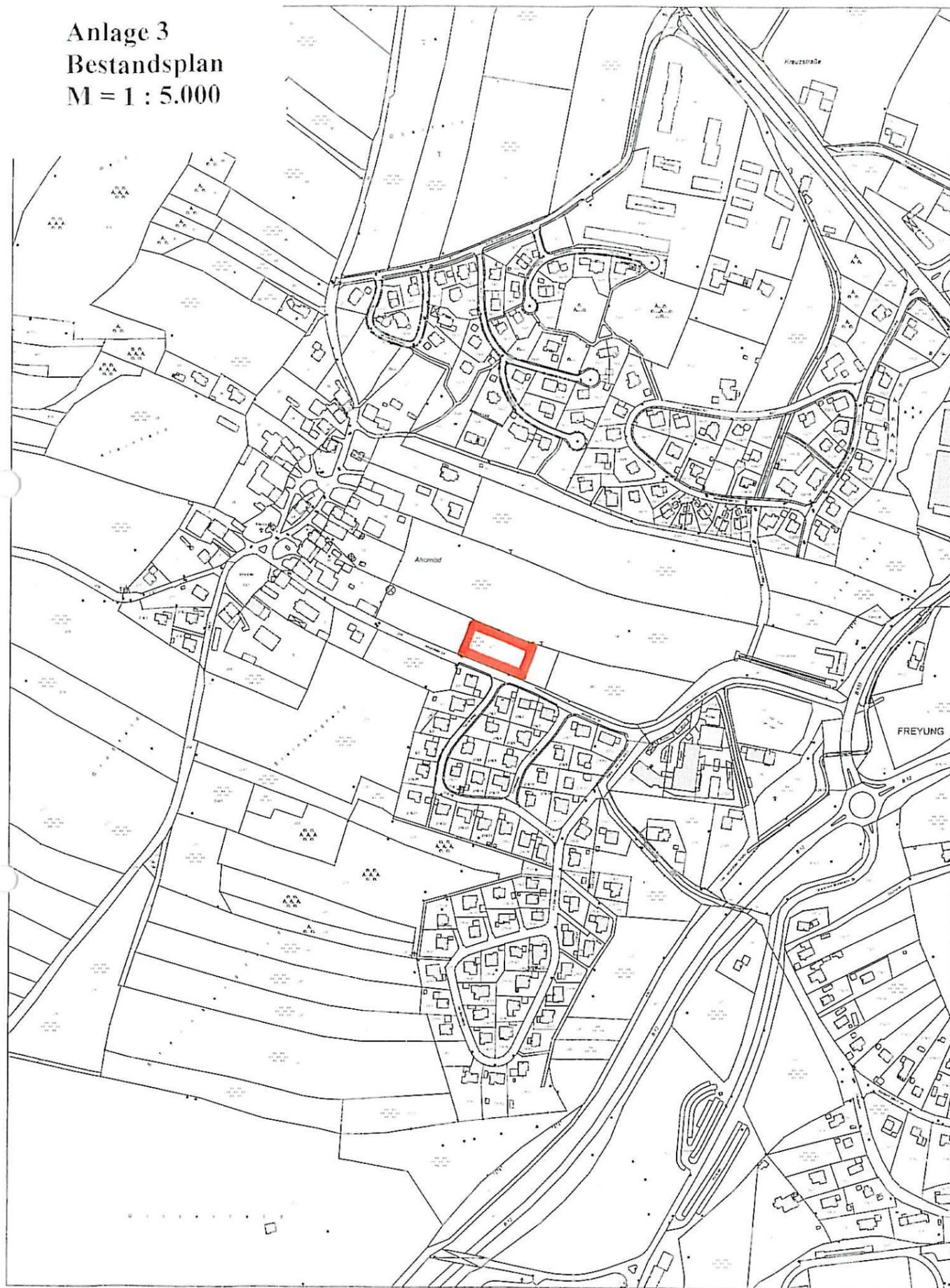
-  vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung über die Gebäudelängsseite
-  Parzellierungsvorschlag
-  Fernwasserleitung mit Schutzzone (laut eingetragener Dienstbarkeit von Bebauung und Bäumen jeweils 3 m von der Leitungsmitte freizuhalten)



Anlage 2  
Übersichtsplan  
M = 1 : 25.000



Anlage 3  
Bestandsplan  
M = 1 : 5.000



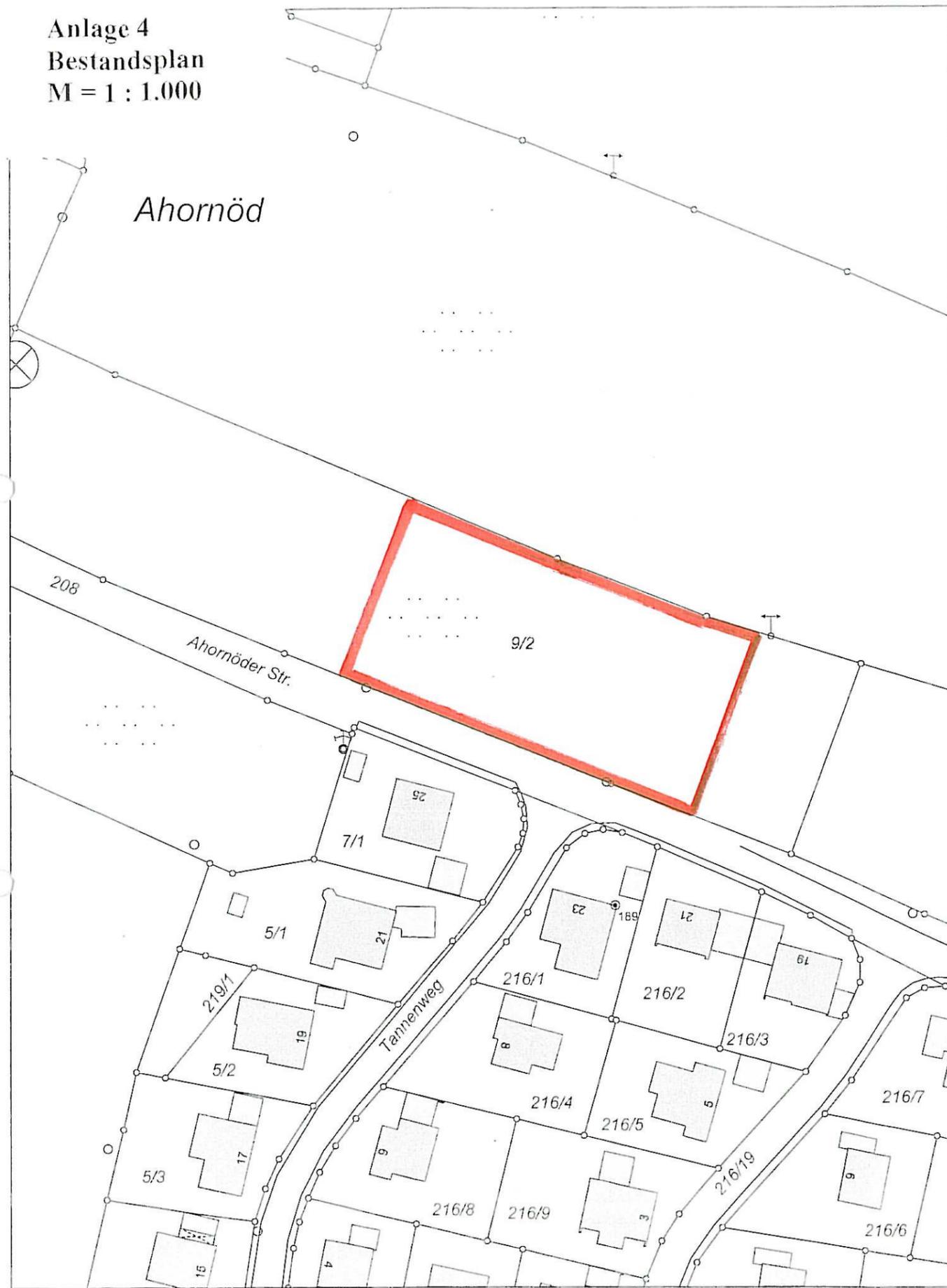
M = 1 : 5000

w<sup>3</sup>GEOportal



Anlage 4  
Bestandsplan  
M = 1 : 1.000

Ahornöd



M = 1 : 1000  
0 50 m

Anlage 5  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Änderung mit Deckblatt Nr. 9 beantragt)

