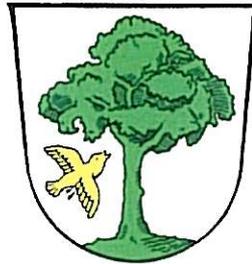


Stadt Freyung



10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung Ortsteil Neureut

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Änderung Nr. 10	2
B. Begründung	3-6
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	8

A. Deckblatt

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. I 2585) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 16.05.2011 genehmigt.

Freyung, den 15.07.2011



Unterschrift
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.08.2011 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 17.08.2011



Unterschrift



B. Begründung

1. Lage des Plangebiets

Allgemein befindet sich der Ortsteil Neureut südwestlich der Kreisstadt Freyung und westlich der B12. Im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Grünflächen am nördlichen Ortsrand von Neureut zu bebaubaren Flächen im Sinne eines MD durchgeführt. Bereits bebaute Flächen nördlich des bestehenden MD werden mit in einbezogen.

2. Nutzung

Die Flächen im Norden von Neureut sind derzeit nicht baulich genutzt und stellen sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen dar. Flächen unmittelbar anschließend an das bestehende MD sind als von Bebauung freizuhalten Flächen definiert, aber bereits bebaut.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung erstreckt sich über Teilflächen der Flurnummern 4261 und 4262 der Gemarkung Neureut. Mit einbezogen werden Flächen der Flurnummern 4203, 4206, 4210 (Teilbereiche) sowie 4211 (gesamt).

Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 25.01.2011.

4. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Art der baulichen Nutzung: die zu beplanende Fläche wird als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: die Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) ist festgesetzt auf maximal 0,3.

5. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden die als Bauland auszuweisenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. als von Bebauung freizuhalten Flächen dargestellt. Die Flächen werden im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Dorfgebiet „MD“ umgewidmet. Das Dorfgebiet „MD“ soll aufgrund eines konkreten Bedarfs für die Bebauung mit 2 Wohngebäuden erweitert werden. Als Schutzzone zur angrenzenden Kreisstraße Kr FRG 6 ist ein Abstand von 25 m zur Straßentrasse auf Fl.-Nr. 4262 von Bebauung freizuhalten.

6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan werden die Flächen durch festgesetzte Grünflächen vom derzeitigen Ortsrand getrennt, die sich vor Ort teilweise als Privatgarten bzw. landwirtschaftlich genutzte Wiesen darstellen. Es ist bereits Bebauung auf diesen Flächen vorhanden, daher werden diese mit in das MD aufgenommen.

Die festgesetzten Grünflächen waren ursprünglich als Ortrandeingrünung vorgesehen, diese muss nordöstlich des Geltungsbereiches mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern hergestellt werden.

Naturschutzrechtlich liegen die Flächen der 10. Flächennutzungsplanänderung nicht innerhalb des „Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald“, eine als Biotop kartierte Fläche ist ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

7. Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Eine Anbindung der Flächen an die Kreisstraße Kr FRG 6 ist über eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße (Fl.-Nr. 4202) bereits vorhanden.
Die Erschließung der Parzellen ist somit gesichert.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung der Parzellen mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist grundsätzlich vorhanden, Hausanschlüsse sind privat zu schaffen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein vorhandenes Kanalnetz innerhalb der Straße, die Kapazität der örtlichen Kläranlage ist ausreichend. Hausanschlüsse sind privat zu schaffen.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.
Nachdem umliegende landwirtschaftliche Betriebe bereits von Wohnbebauung umgeben sind und ohnehin bereits bestimmten Anforderungen nach dem in einem Dorfgebiet geltenden Rücksichtnahmegebot ausgesetzt sind, könnten allenfalls noch mögliche Erweiterungsabsichten eine wichtige Rolle spielen; entsprechendes gilt für umliegende Pferdekoppel, Weiden und Reitplätze.

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärmschutz bezüglich der angrenzenden Kreisstraße Kr FRG 6 sind Immissionswerte einzuhalten; die für Dorf- bzw. Mischgebiete geltenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 1805 betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), wobei die nach Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSch geltenden Immissionsgrenzwerte tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen.

Da sich in Dorfrandlage südwestlich des geplanten Baugebietsbereiches bereits Wohnbebauung mit Abständen von ca. 10 m - 12 m zur Straßentrasse befindet, wird angesichts höherer Fahrgeschwindigkeiten am Ortsausgang und wegen Lage zu einer Einmündung mit dadurch bedingter Verkehrslärmerhöhung festgesetzt, für Wohnanwesen mindestens einen Abstand von 25 m zur Straßentrasse einzuhalten. Diese Schutzzone ist von Bebauung freizuhalten.

Schallschutz gegenüber umliegenden Schreinereibetrieb

Damit dem auf Fl.-Nr. 4206 mittels Vorbescheid genehmigtem Schreinereibetrieb keine Nachteile etwa durch weitergehende betriebliche Einschränkungen zu Betriebsnutzung und Betriebsumfang aus dem Rücksichtnahmegebot gegenüber heranrückender schutzbedürftiger Wohnbebauung entstehen und zur Vermeidung einer Konfliktbebauung ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der Immissionsabstand insbesondere bei einer Bebauung auf Fl.-Nr. 4262 äußerst gering ist und die erforderlichen Schutzzonen nicht eingehalten werden können.

Der Genehmigung der Bauvoranfrage wurde eine überwiegende Schallabstrahlung nach Nordosten in Richtung der geplanten Wohnbebauung durch die Lage und Betriebsanordnung zugrundegelegt, da zum Zeitpunkt der Genehmigung eine Bebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen war.

Schallschutz gegenüber Sportanlagen

Damit dem Sportanlagenbetrieb beim Schützenheim auf Fl.-Nr. 4216 durch heranrückende Wohnbebauung keine nachteiligen Einschränkungen zur Betriebsnutzung entstehen, sind ausreichende Abstände zum Sportgelände einzuhalten. Von einem ausreichenden Abstand der Bebauung auf den Flurnummern 4261 u. 4262 zum Schützenheim ist auszugehen, so dass hier von einer gegenseitigen Beeinträchtigung nicht auszugehen ist.

Zur Ermittlung der Lärmbelastigung wird darauf hingewiesen, dass bei Vorbelastung durch sonstige vom Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen, wie z. B. Bolzplätzen, Reitplätzen etc. die lärmtechnische

Summenwirkung ggf. mit zu berücksichtigen wäre.

Elektromagnetische Felder

Hinsichtlich der über das Baugebiet führenden Freileitung sind entsprechende Mindestabstände vorzusehen (hier mindestens 8,0 m zur Leitungsachse bei 20-KV-Leitung gemäß DIN VDE 0210), soweit keine unterirdische Verlegung zur Bauausführung kommen soll. Bei Erdkabeln ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Fernwasserleitung

Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bayerischer Wald ist zu der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Wasserleitung DN 200 GGG inkl. Steuerkabel ein Abstand von jeweils 3,0 m beidseits der Rohrleitungsmittelpunkt einzuhalten. Dieser Bereich ist als Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen sowie Geländeänderungen freizuhalten.

Der technische Umweltschutz, die E.ON Bayern AG sowie die Wasserversorgung Bayerischer Wald sind im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

9. Umweltbericht:

Schutzgut Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Durch die geplante Wohnbebauung werden die umliegenden Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche in seiner ursprünglichen Form erhalten, Altlasten sind nicht bekannt.

Durch das geringe Gefälle des Urgeländes können Veränderungen der Topografie auf ein Minimum reduziert werden.

Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbare Bodenarten mit mehr als 30 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 dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein.

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 an und werden intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und ist somit nicht als schützenswerter Lebensraum für Tiere und Pflanzen einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 entlang der geplanten nordöstlichen Grundstücksgrenze ist die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Westen
- das Vereinsheim des ortsansässigen Schützenvereins im Südwesten
- das „MD“ mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Anwesen im Süden

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

Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung:

In kleineren Ortsteilen wie Neureut 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 landwirtschaftlich genutzte, gedüngte Fläche erhalten bleiben.

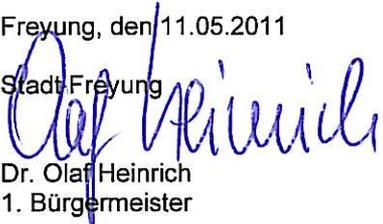
Daher ist für die Entwicklung von Neureut die Durchführung der Planung zu bevorzugen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.11.2010 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 „Neureut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2010 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. 10 „Neureut“ in der Fassung vom 08.11.2010 hat in der Zeit vom 08.12.2010 bis 14.01.2011 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. 10 „Neureut“ in der Fassung vom 08.11.2010 hat in der Zeit vom 08.12.2010 bis 14.01.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 „Neureut“ in der Fassung vom 03.02.11 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 „Neureut“ in der Fassung vom 03.02.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2011 bis 11.04.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.04.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 „Neureut“ in der Fassung vom 03.02.2011 festgestellt.

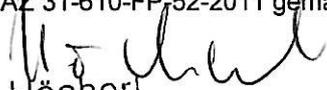
Freyung, den 11.05.2011

Stadt Freyung


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 26.05.2011 AZ 31-610-FP,52-2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

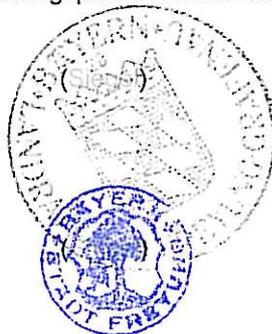

Höcherl

8. Ausgefertigt

Freyung, den 15.07.2011

Stadt Freyung

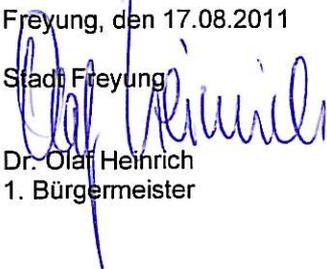

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 10 „Neureut“ wurde am 16.08.2011 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 17.08.2011

Stadt Freyung

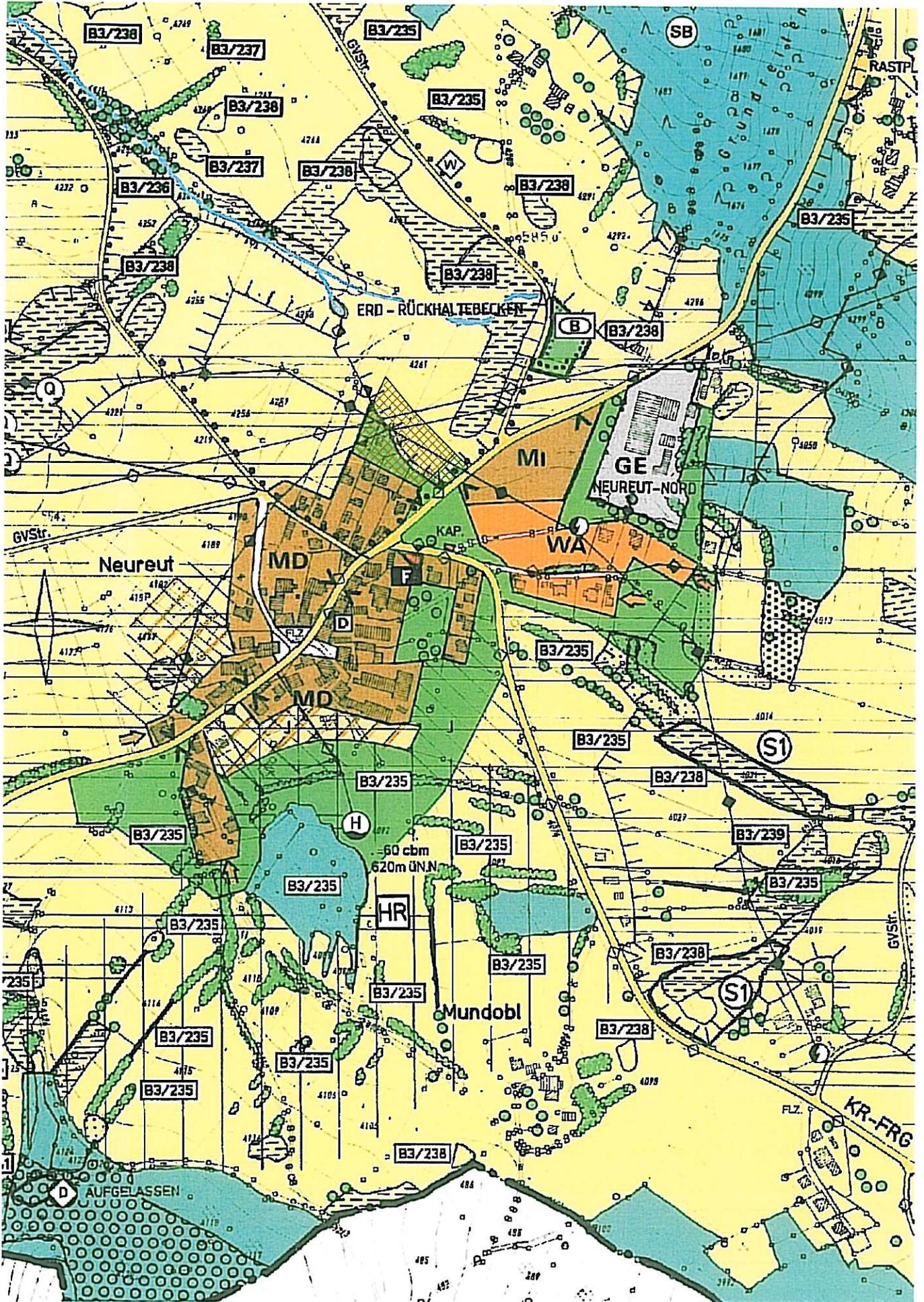

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

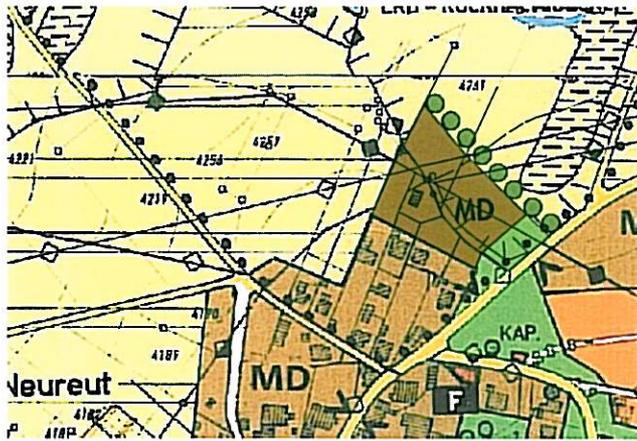


D. Anlagen

- 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 2 Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan vom 25.01.2011
- 3 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 4 Lageplan M= 1:5.000
- 5 Lageplan M= 1:1.000
- 6 Auszug aus der Biotopkartierung

Anlage 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Landkreis
Freyung-Grafenau

Stadt
Freyung

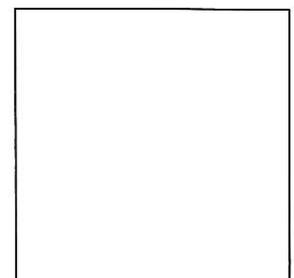
Änderung des
Flächennutzungsplans
Deckblatt Nr. 10

Ortsteil
Neureut

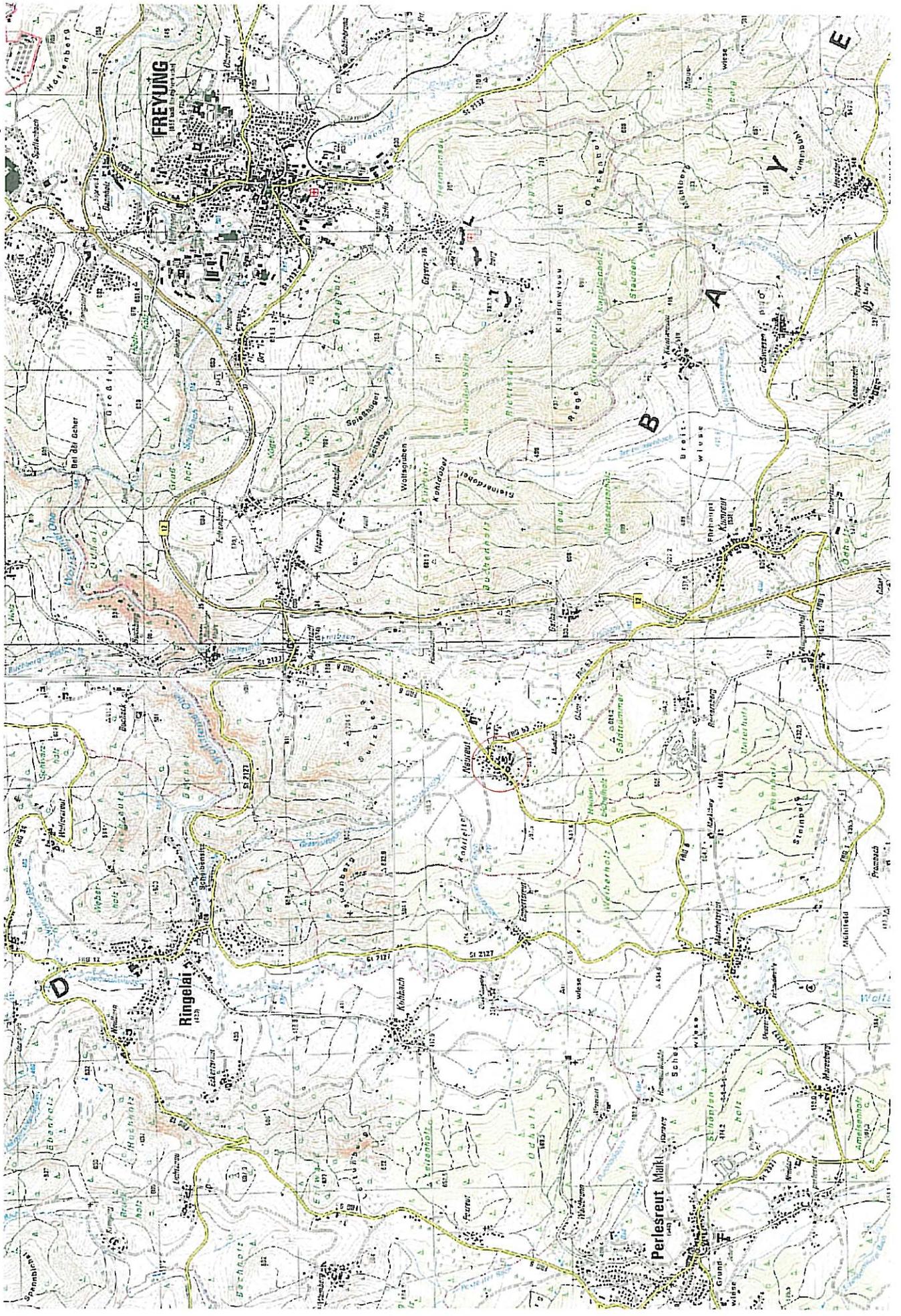
Freyung, 25.01.2011



entwurf
fnp
deckblatt
nr. 10



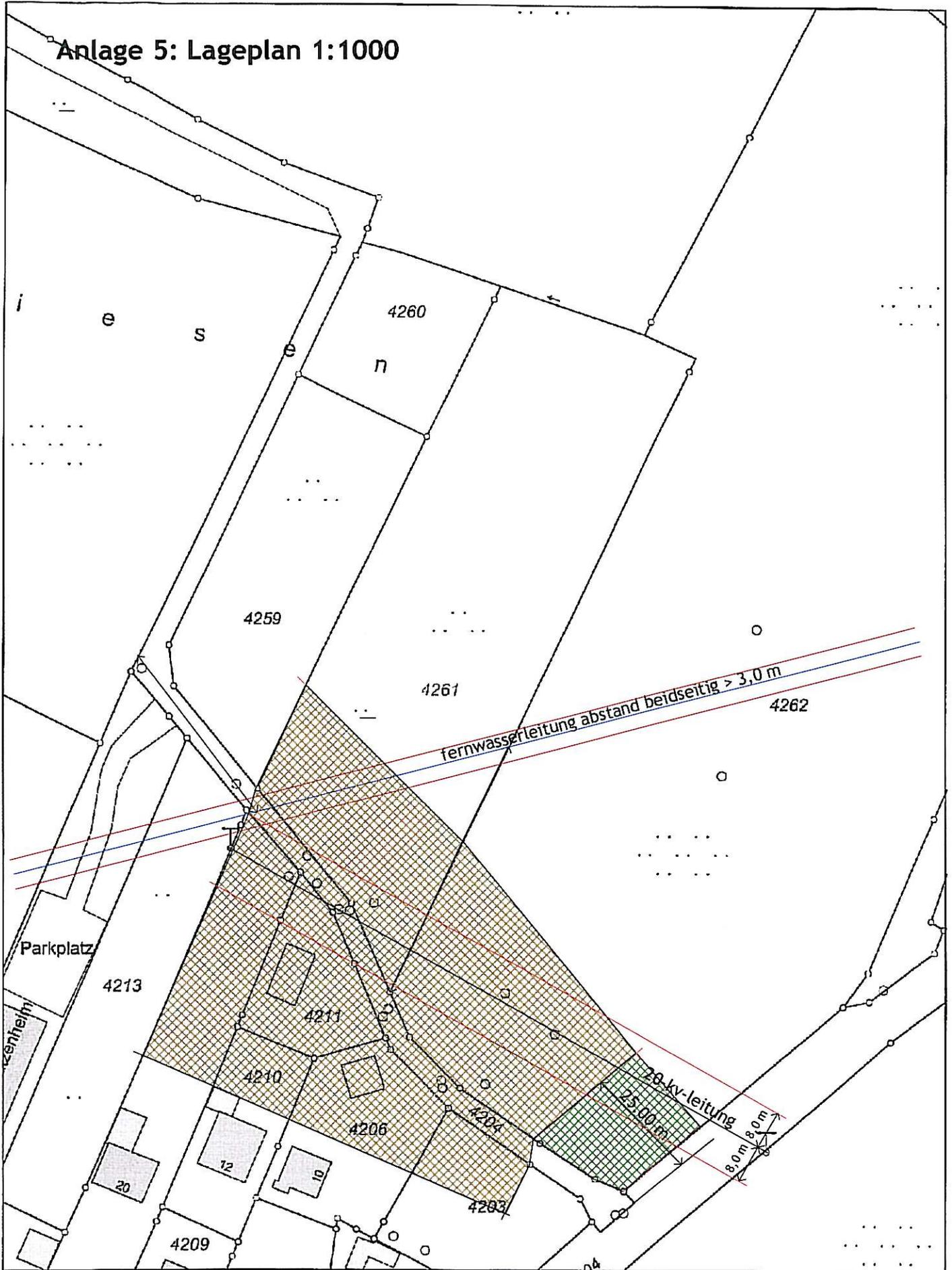
Anlage 3: Übersichtsplan 1:25.000



Anlage 4: Lageplan 1:5000



Anlage 5: Lageplan 1:1000



Anlage 6: Biotopkartierung ohne Maßstab

