

FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

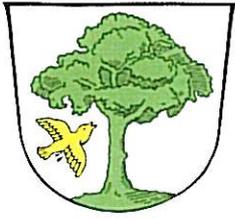
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG " MISCHGEBIET PERLESÖD " DECKBLATT NR. 7

Inhaltsübersicht

- Lageplan zum Flächennutzungsplan
"Mischgebiet Perlesöd"
M 1/5000
- Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan
"Mischgebiet Perlesöd"
M 1/5000
- Erläuterungsbericht zur
Flächennutzungsplanänderung
"Mischgebiet Perlesöd"
- Verfahrensvermerke
- Anlagen



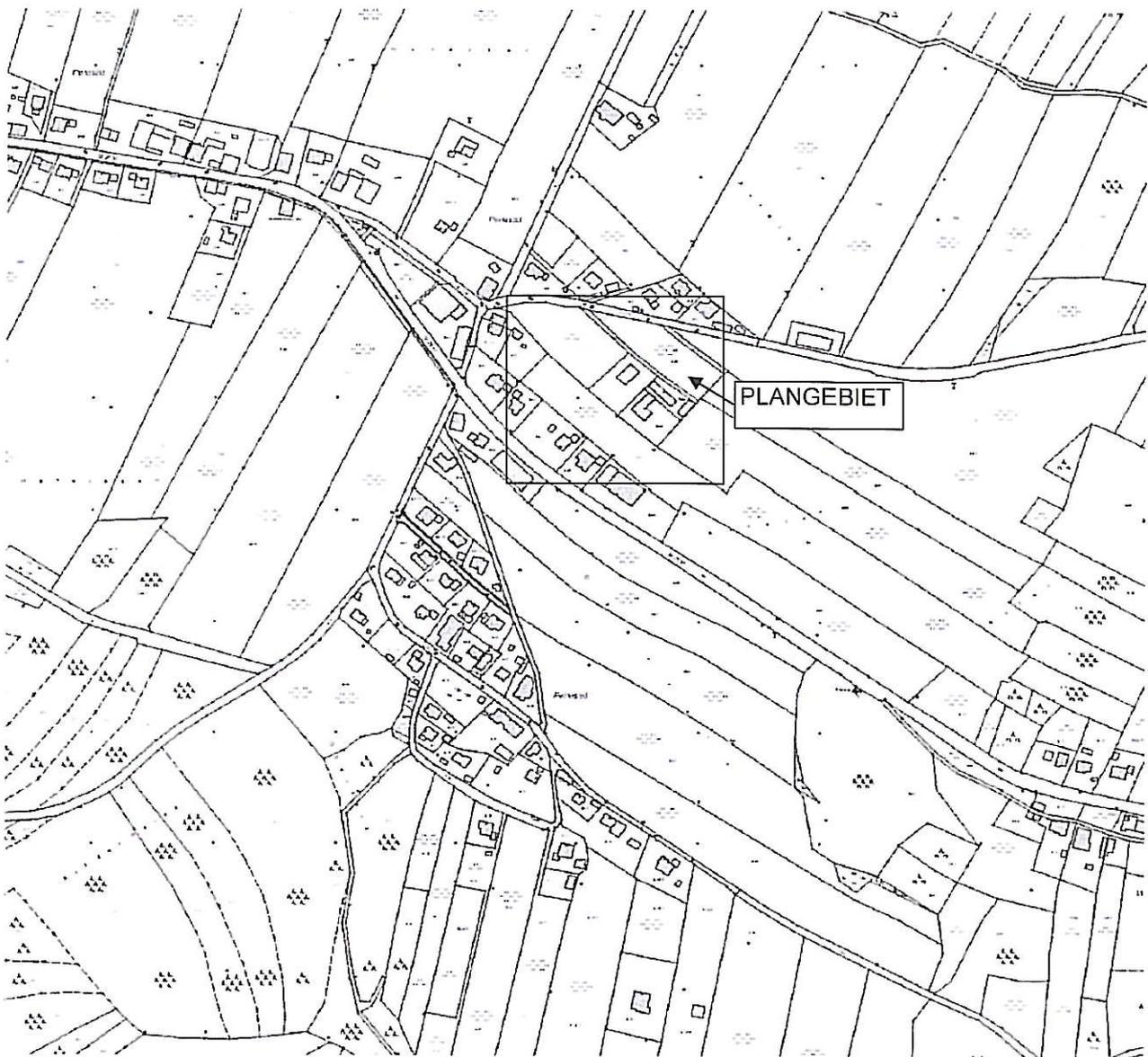
BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG
DECKBLATT NR.7

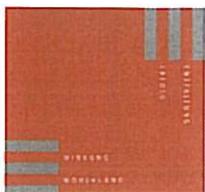
STADT
FREYUNG

LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU



LAGEPLAN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND

MASSTAB 1:5000



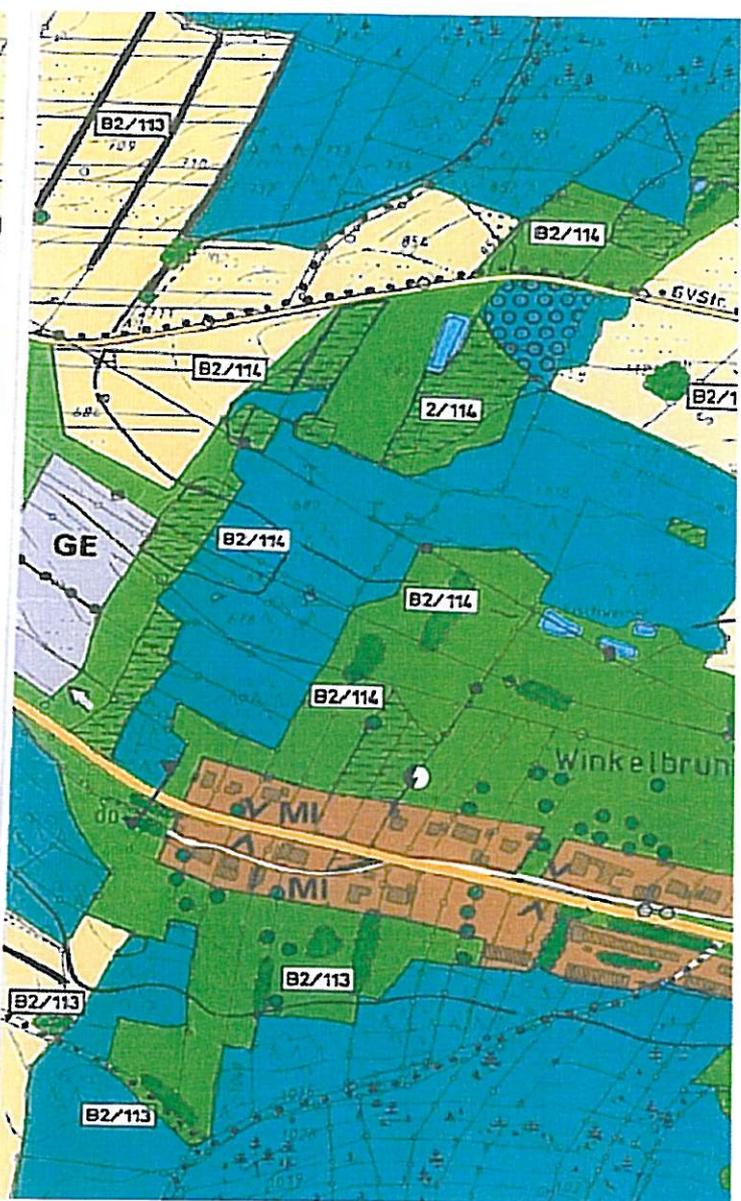
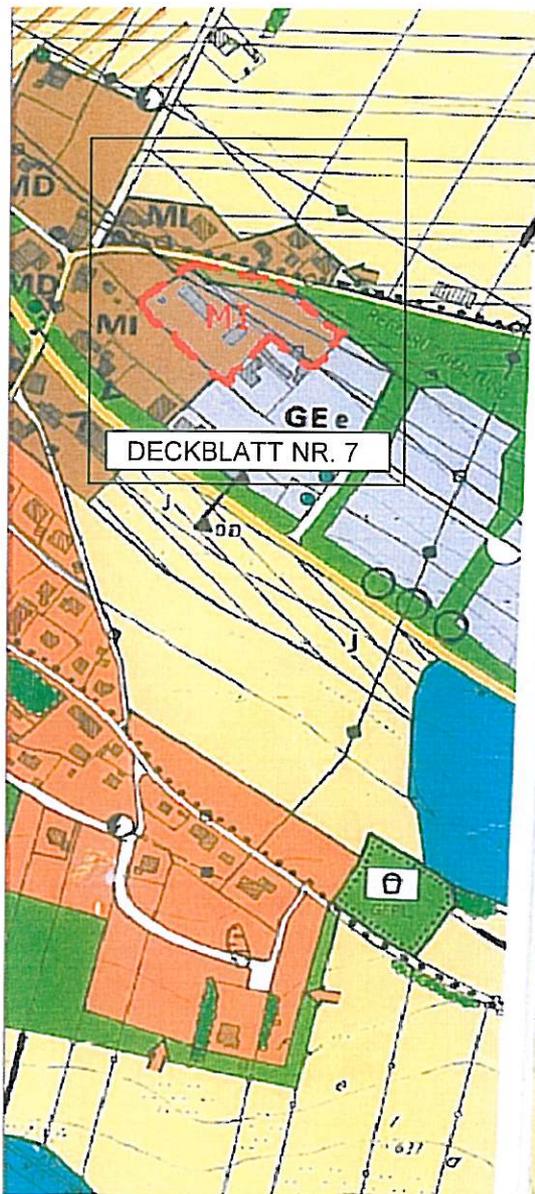
BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR.7

STADT
FREYUNG

LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU

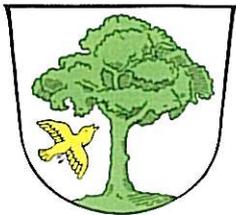


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 7 - BEREICH PERLESÖD

M = 1 : 5000



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

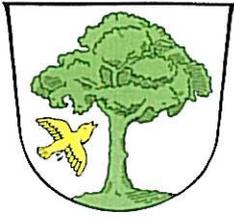
ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
"MISCHGEBIET PERLESÖD" DECKBLATT 7
STADT FREYUNG
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

Inhaltsübersicht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Zweck und Ziel der Planung
 - 1.2. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - 2.1. Lage
 - 2.2. Gelände
3. Planungshinweise
 - 3.1. Lage und Beziehung zum Ort
 - 3.2. Baukonzept
 - 3.3. Erschließung
 - 3.4. Belange des Natur- Umwelt- und Landschaftsschutzes



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

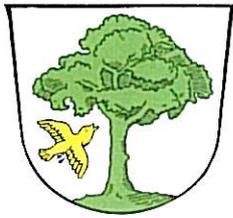
GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

4. Umweltbericht
- 4.1. Einleitung
- 4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt-
auswirkungen einschl. der Prognose bei der
Durchführung der Planung
- 4.3. Wechselwirkungen
- 4.4. Prognose bei Nichtausführung der Planung
- 4.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung
und zum Ausgleich
- 4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten
- 4.7. Methodisches vorgehen und technische
Schwierigkeiten
- 4.8. Maßnahmen der Überwachung
- 4.9. Zusammenfassung



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Freyung hat auf Antrag der Grundstückseigentümerin der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 7 am 18.5.2009 zugestimmt.

Die Vorgaben für ein Gewerbegebiet (GEe) sind durch die Stilllegung des bestehenden Gewerbebetriebes hinfällig geworden.

1.2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan - Deckblatt Nr. 7 dargestellten Flächen als Gewerbegebiet (GEe) werden zum Mischgebiet (MI) umgeändert.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

2. Beschreibung des Planungsgebietes

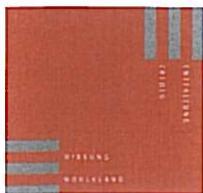
2.1. Lage

Das zu ändernde Gebiet liegt im Ortsgebiet Freyung - Ortsteil Perlesöd, Flur Nummern: 694, 697, 698 Gmkg Wolfstein. Es grenzt an ein bestehendes Mischgebiet (MI) im Westen und an ein Gewerbegebiet (GE) im Süden/Osten an.

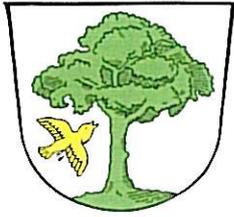
Im Norden führt der Perlesöder Weg, Flur Nr. 1127/1 vorbei. Über diese Verkehrsader ist das Gebiet an den öffentlichen Bereich angebunden.

2.1. Gelände

Das Plangelände ist ein leicht geneigter Nord-West Hang.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

3. Planungshinweise

3.1. Lage und Beziehung zum Ort

Die vorgesehene Bebauung ist als Lückenfüllung zu der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung des Mischgebietes Perlesöd im Norden/Westen sowie des Gewerbegebietes im Süden/Osten zu betrachten.

Die verkehrsmäßige Anbindung zum Ort ist durch die Lage der Gemeindestrasse "Perlesöder Weg" als gesichert anzusehen.

3.2. Bebauungskonzept

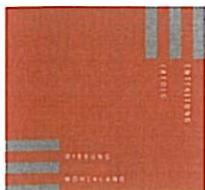
Die Nutzung des geplanten Gebietes soll gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgelegt werden.

3.3. Erschließung

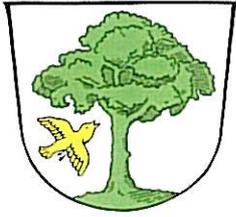
Verkehrsmäßig wird das Gebiet über die Gemeindestrasse "Perlesöder Weg" Flur Nr. 1127/1 Gmkg Wolfstein erschlossen.

Der Anschluß an die städtische Wasserversorgung sowie die Anschlussmöglichkeiten an das Abwassernetz der Stadt Freyung kann als gesichert angesehen werden.

Ebenso kann die Stromversorgung durch ein Energieunternehmen als gesichert angesehen werden.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

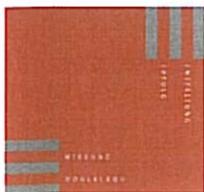
Die Löschwasserversorgung kann durch das Wassernetz der Stadt Freyung sichergestellt werden.
Es befinden sich in den umliegenden Misch- und Gewerbegebieten verschiedenen Anschlußmöglichkeiten für eine Erweiterung.

3.4. Belange des Natur- Umwelt- und Landschaftsschutzes

Die Belange des Naturschutzes werden eingehalten.

Für die Belange des Umweltschutzes legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlung für die Abwägung erforderlich ist.

Die auf Flurstück Nr. 684 angrenzende Regenrückhaltefläche wird beibehalten.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

4. Umweltbericht

Für die Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S.1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

4.1. Einleitung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die dargestellten Flächen (GEe) als Mischgebiet (MI) geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt sind auf dieser Planungsebene nicht erkennbar. Die zu erwartenden Schallemissionen liegen unter denen des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen nicht vor.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

**4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt-
auswirkungen einschl. der Prognose bei der
Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Es sind keine nachteiligen Änderungen zu erwarten

Schutzgut Klima/Luft

keine Veränderung

Schutzgut Wasser

keine Veränderung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

keine Veränderung

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmemissionen)

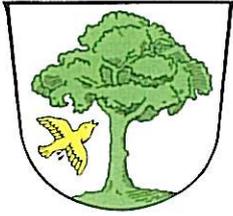
keine Veränderung

Schutzgut Landschaft

Es sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
keine Veränderung

4.3. Wechselwirkungen

Wegen der geringeren Umweltbelastung ist auch bezüglich der Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter mit keiner nachteiligen Entwicklung zu rechnen.

4.4. Prognose bei Nichtausführung der Planung

Es muß davon ausgegangen werden, dass die Planfläche im jetzigen Zustand als nicht bebaute Fläche erhalten bleibt.

4.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind vorerst über die grünordnerischen Festsetzungen des Flächennutzungs hinaus keine weiteren Maßnahmen möglich.

4.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

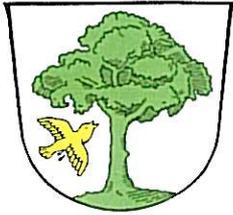
Nicht sinnfällg

4.7. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

-



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG



FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN ÄNDERUNG

GEMEINDE
LANDKREIS

MISCHGEBIET
PERLESÖD
DECKBLATT NR.7
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

4.8. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

–

4.9. Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Mischgebiet (MI) geschaffen werden.

Bezüglich umweltrelevanter Daten dürfte die neue Nutzung als Mischgebiet gegenüber der alten als Gewerbegebiet keinen erhöhten sondern geringeren Anforderungen entsprechen.



BAYERWALD-ARCHITEKTUR
EDITH WEISHÄUPL
ROTBACH 529
94078 FREYUNG

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.05.2009 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 7 „Mischgebiet Perlesöd“ beschlossen

- 1.1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.06.2010 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 7 „Mischgebiet Perlesöd“ mit geänderter Planung beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 7 in der Fassung vom 18.05.2009 hat in der Zeit vom 15.12.2009 bis 15.01.2010 stattgefunden.

- 2.1. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 7 in der Fassung vom 21.06.2010 hat in der Zeit vom 04.08.10 bis 06.08.2010 stattgefunden.

3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.11.09 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 15.01.2010) Stellung zu nehmen.

- 3.1. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.07.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 12.07.2010) zur geänderten Planung Stellung zu nehmen.

4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Stadtratssitzung vom 21.06.2010 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung behandelt.

- 4.1. In der Stadtratssitzung vom 13.12.2010 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung nochmals behandelt.

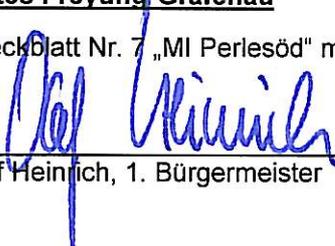
5. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 13.12.2010 das Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan „MI Perlesöd“ in der Fassung vom 13.12.2010 festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Freyung-Grafenau

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das Deckblatt Nr. 7 „MI Perlesöd“ mit Bescheid vom 21.01.2011Az: 31-610-FP 39-2009 genehmigt.

Freyung, den .24.01.2011



Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

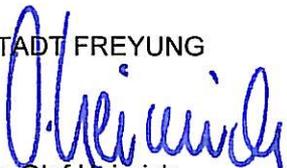


7. Inkrafttreten

Das Deckblatt wurde am 14.02.2011 gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungsplan „MI Perlesöd“ mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Bauamt, Zi.Nr. 8.02 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung in Kraft (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Freyung, den 15.02.2011

STADT FREYUNG


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister