



# STADT FREYUNG

## 41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS § 2 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes  
(Planungsstand 10.05.2004)

Vorentwurf  
gefertigt 18.01.2024

## Inhaltsverzeichnis

Ausschnitt des Flächennutzungsplans	3
Deckblatt NR. 41	4
Verfahrensvermerk	5
Begründung	7
1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	7
2. Planungsanlaß und Zielsetzung	7
3. Städtebau	7
4. Flächennutzungsplan	7
5. Technischer Umweltschutz	7
6. Ausgleichsregel	8
7. Anlagen	10

## Planverfasser

### Städtebau:



**PPP Planungsgruppe GmbH**  
 Werner J. Pauli & Christian Lankl  
 Stadtplatz 14  
 94078 Freyung  
 fon: 08551 / 9169660  
 fax: 08551 / 9169666  
 info@ppp-architekten.com

### Grünordnungsplanung:

**Team  
 Umwelt  
 Landschaft**

Susanne Ecker  
 Fritz Halser  
 Katharina Halser  
 Christine Pronold  
 Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
 94469 Deggendorf

0991 3830433  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de

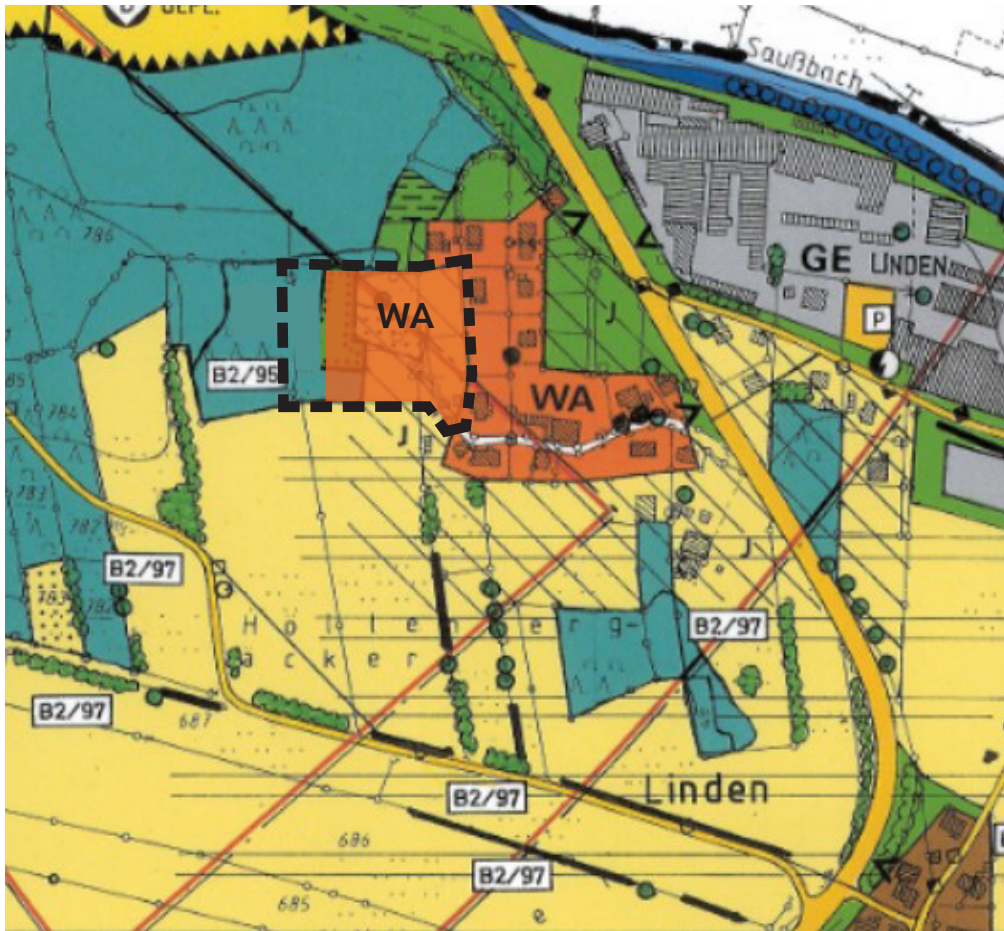
## AUSSCHNITT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Rechtsverbindlich seit dem 10.05.2004



ohne Maßstab

DECKBLATT NR. 41



Maßstab 1 : 5.000

Legende



Grenze des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr.41



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Waldfläche

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 24.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 41. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_.\_\_.2023 die 41. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 festgestellt.

Freyung, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

7. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2023

AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Freyung, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_.\_\_.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

(Siegel)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren**

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die 41. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA-Linden“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### **2. Planungsanlaß und Zielsetzung**

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt.

Durch eine Erweiterung des Wohngebiets mit neun attraktiven Bauparzellen am nordwestlichen Siedlungsrand von Linden soll auf einer Fläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> insbesondere für junge Familien die Möglichkeit für den Bau eines Eigenheims in Form eines freistehenden Hauses im Siedlungsbereich des Dorfs Linden geschaffen werden.

Schließlich bietet sich nach Auflösung der Sommerstockbahn, welche sich im Eigentum der Stadt Freyung befindet, ein Teilbereich des Geländes zur Ausweisung als Bauland in Form von Wohnnutzung an.

### **3. Städtebau**

Die geplante Bebauung setzt die Siedlungsentwicklung am Ortsrand westlich der Bundesstraße in Richtung Westen fort, und ergänzt eine bisher unbebaute Fläche zu einem zusammenhängenden Wohngebiet. Mit der geplanten Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bleibt die Maßstäblichkeit und Charakteristik des Ortsteils als ländlich, dörfliches Wohngebiet erhalten.

### **4. Flächennutzungsplan**

Im FPlan ist das Gebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet, im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und auf einer Teilfläche im Westen als Fläche für den Gemeinbedarf „Sommerstockbahn“ ausgewiesen.

Nach der Auflösung der Sommerstockbahn entfällt der Lärmemittent im Westen, so dass sich hier eine Wohnbebauung anbietet.

### **5. Technischer Umweltschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, inwieweit Lärmeinträge durch Verkehrslärm von der Bundesstraße B12 und von Lärmquellen des Industriebetriebs im Osten des Plangebiets Grenzwerte nach den einschlägigen Vorgaben des BImSchG überschreiten.

## 6. Ausgleichsregel

Für die Anwendung der Ausgleichsregel werden im Bebauungs - und Grünordnungsplan „WA Linden“ geeignete Maßnahmen festgesetzt.

### Planzeichen Bestand

- Eiche
- Böschung
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (B311, 5 Wertpunkte)
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung (B22, 8 Wertpunkte)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU65/E, 12 Wertpunkte), aufgrund des Randeffektes kein gesetzlicher Schutz gemäß Art. 23 BayerStNG
- Mäßig artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 6 Wertpunkte)
- Natursteinmauer (O22, 9 Wertpunkte)
- Verkehrsfläche versiegelt (V11, 0 Wertpunkte)
- Verkehrsfläche befestigt (V12, 1 Wertpunkte)
- Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)
- Einzelgebäude im Außenbereich (X132, 1 Wertpunkte)

### Planzeichen Artenschutz

- Potenzieller Lebensraum für Reptilien
- Vorkommen des Großen Wiesenknopfs;
- Potenzieller Lebensraum des Heilen und Dunklen Wiesenknop-Anemisenbläulings

**Projekt:** Bebauungsplan "WA Linden"

---

**Planinhalt:** Bestand und Eingriffsermittlung

---

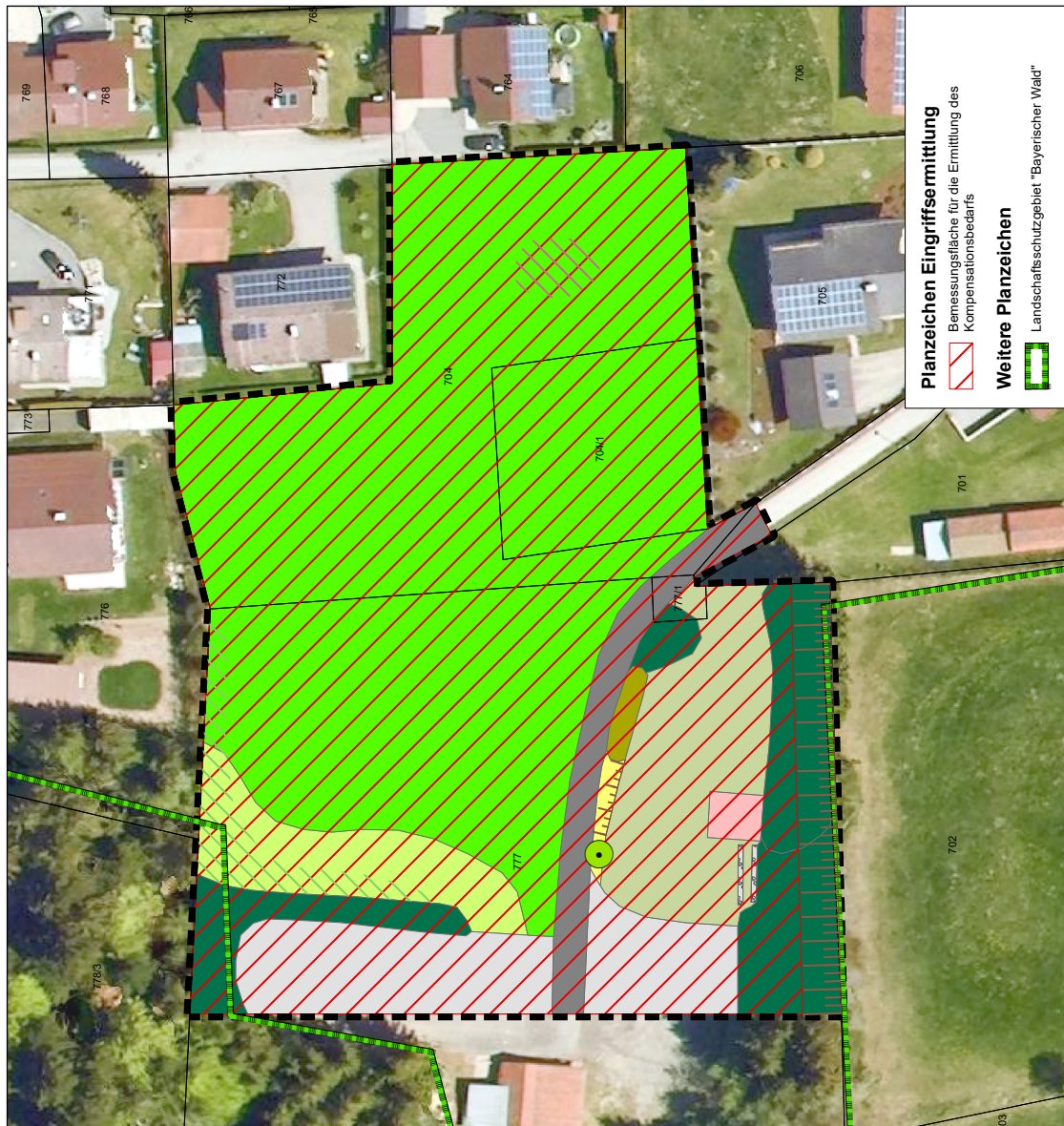
**Datum:** 31.10.2023      **Projektnummer:** 5297

**Bearbeitung:** Halser, Halser      **Plannummer:** 5297\_Bestand      **Maßstab:** 1:500

**Planung:** **Team** Susanna Ebber, Katharina Halser, Christine Frenold, Simone Weber

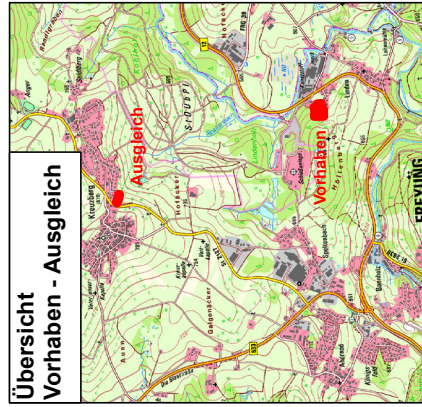
**Umwelt** **Landschaft** Landschaftsplanung + Biologie BfL

Am Stadtpark 8  
94469 Regensburg  
0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de





**Weitere Planzeichen**  
 Biotop der amtlichen Biotopkartierung  
 Bayern  
 Geplanter Geltungsbereich  
 Für andere Vorhaben geplante  
 Ausgleichsflächen



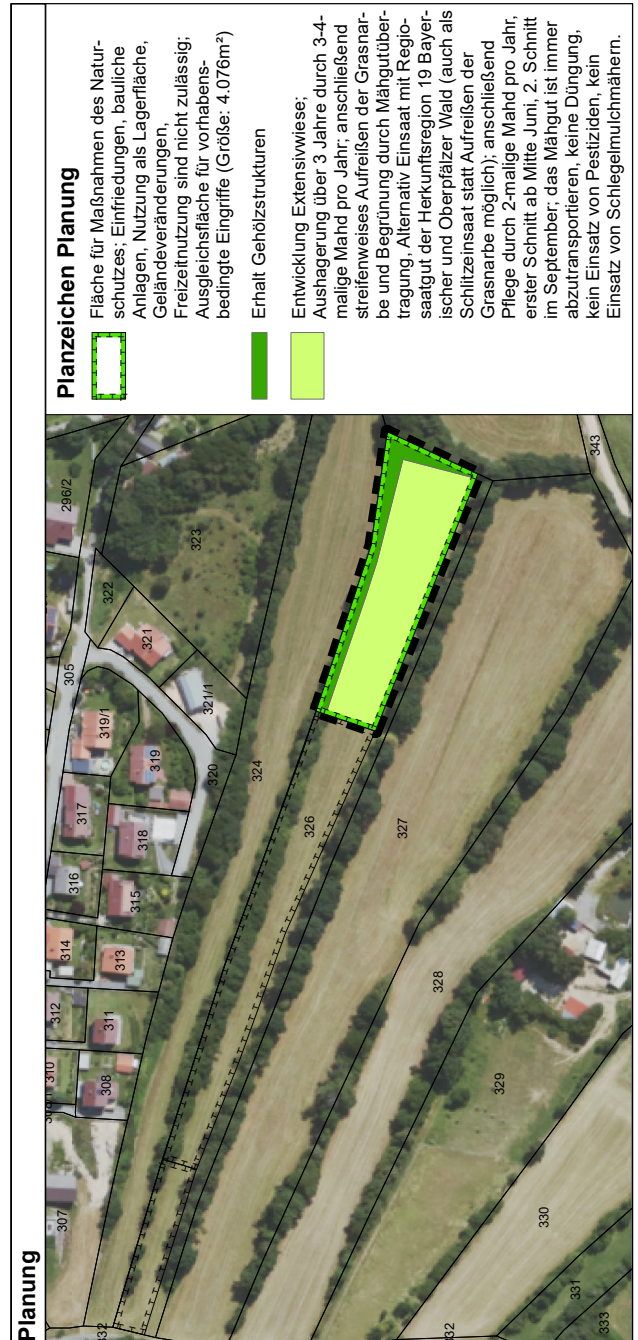
Projekt:  
 Bebauungsplan WA Lindenberg,  
 Stadt Freyung

Planinhalt:  
 Externe Ausgleichsfläche

Datum: 14.11.2023  
 Projektnummer: 5297  
 Plannummer: 5297\_ausgleich1  
 Bearbeitung: halser, halser  
 Maßstab: 1:2.000



Team  
**Umwelt**  
**Landschaft**  
 Landschaftsplanung + Biologie GBR  
 Susanne Ecker  
 Fritz Halser  
 Katharina Halser  
 Christine Piontdu  
 Simone Weber  
 Am Stadtpark 8  
 94469 Deggendorf  
 0891 3830433  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de



**7. Anlagen**

Umweltbericht