

# Änderung des Bebauungsplans „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6

Gemeinde: Freyung

Gemarkung: Freyung

Reg.-Bezirk: Niederbayern



ENTWURF

VOM

18.11.19

## Städtebau:

PPP Planungsgruppe GmbH  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung

fon: 08551/9169660  
fax: 08551/9169666  
info@ppp-architekten.com



## A. SATZUNG

Auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 3634)

### Deckblatt 6 „Aufeld“

Die Satzungsänderung „Aufeld“ besteht aus der Planzeichnung mit planerischen Festsetzungen und der Satzung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Verfahrensvermerken.

### § 1 Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans „Aufeld“ durch das Deckblatt 6 betrifft die Flurnummer 256/5 und 256/21 der Gemarkung Freyung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Best. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Aufeld“ bleiben unverändert.

### § 3 Textliche Festsetzungen

#### 0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

Änderung Festsetzung 0.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl:	0,40
Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.	
Talseite Wandhöhe:	max. 10,5 m

Sonst. Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

#### 1. Baugrenzen und Abstandsflächen

Die Baugrenze im Osten wird verschoben. Die Geltung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO bleibt unverändert bestehen.

Sonst. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Aufeld“ Deckblatt 5 bleiben unverändert.

#### 2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO

Änderung Festsetzung 2.1.4 Wandhöhe:

Die talseitige Wandhöhe beträgt max. 10,5 m.

Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut gemessen.

Änderung Festsetzung 2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Für das Mehrfamilienwohnhaus sind 6 Wohneinheiten zulässig.

Sonst. Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



### 3. Sonst. Festsetzungen

#### Änderung Festsetzung 3.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis 2,20 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig.  
Sonstige best. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Aufeld“ Deckblatt 5 bleiben unverändert.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 02.12.2019  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. Lage des Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Deckblatt 6 des Bebauungsplans „Aufeld“ umfasst die Flurnummern 256/5 und 256/21 der Gemarkung Freyung.

### **2. Ziele und Zwecke der Satzungsänderung**

Der Stadt Freyung soll mehr Spielraum für die Wahrung und Stärkung der Innenentwicklung eingeräumt werden.

Durch die Erweiterung der Festsetzungen des best. Bebauungsplans soll es ermöglicht werden einem möglichen Bauträger ein rentables Mehrfamilienhaus umzusetzen. So soll auch der demographischen Entwicklung von immer weniger ortsansässigen Familien entgegen gewirkt werden.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

### **4. Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

### **5. Umweltbericht**

Belange in Bezug auf den Umweltbericht werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.



## C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.07.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 11.09.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 11.09.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 16.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.11.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.11.2019 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 21.11.2019  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Freyung, den 22.11.2019  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



8. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 wurde am **30.11.19** gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den 02.12.2019  
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister



## D. Anlagen

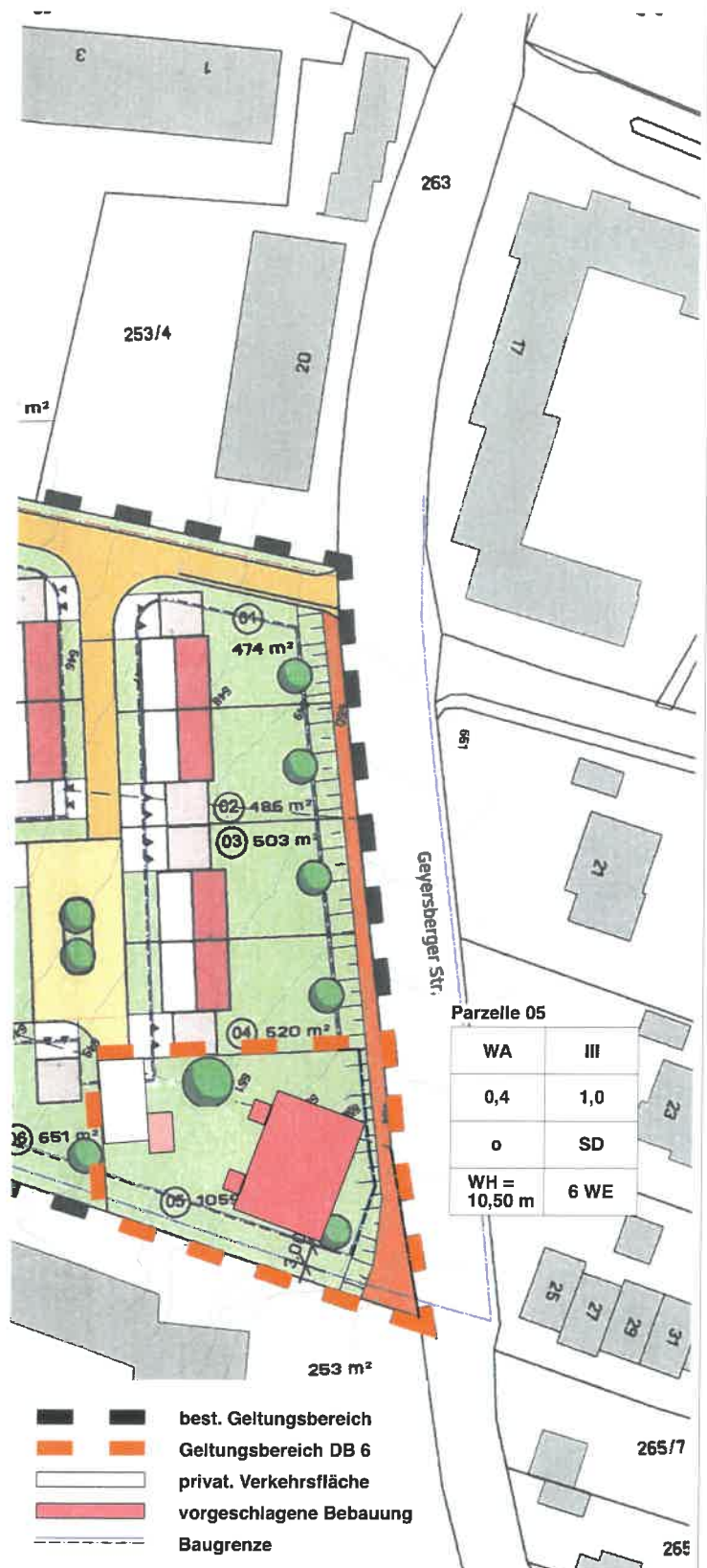
- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1.000 vom 18.11.2019 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Lageplan M 1 : 5.000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 3: Lageplan M 1 : 1.000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Bebauungsplan „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6








alt



neu

Parzelle 05

WA	III
0,4	1,0
o	SD
WH = 10,50 m	6 WE

-  best. Geltungsbereich
-  Geltungsbereich DB 6
-  privat. Verkehrsfläche
-  vorgeschlagene Bebauung
-  Baugrenze

## Änderung des Bebauungsplans "Aufeld" durch Deckblatt 6



Stand

18.11.2019

- Deckblatt 6 -

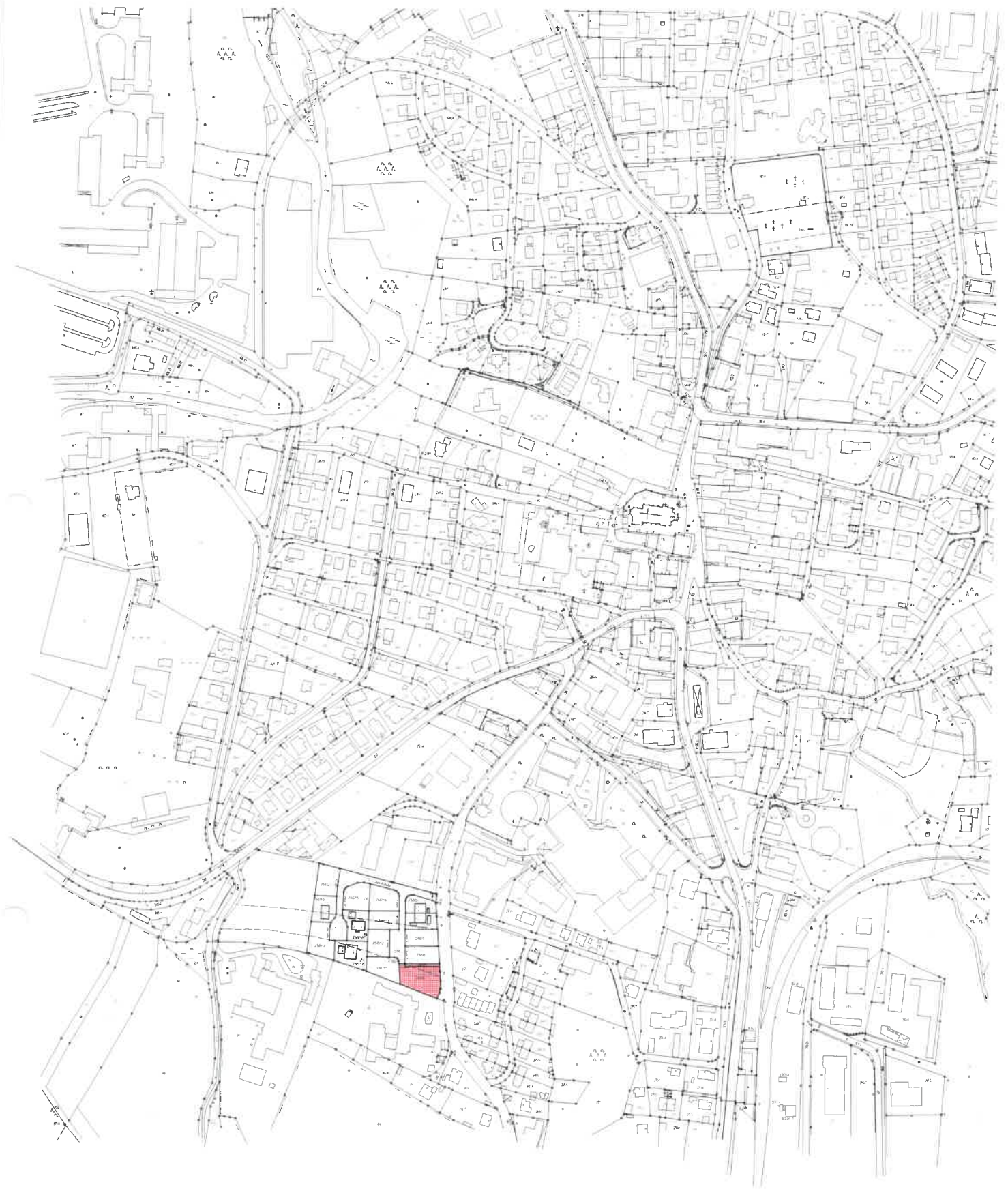
**PPP Planungsgruppe GmbH**

Werner J. Pauli & Christian Lankl

Stadtplatz 14

94078 Freyung





## Änderung des Bebauungsplans "Aufeld" durch Deckblatt 6



Stand

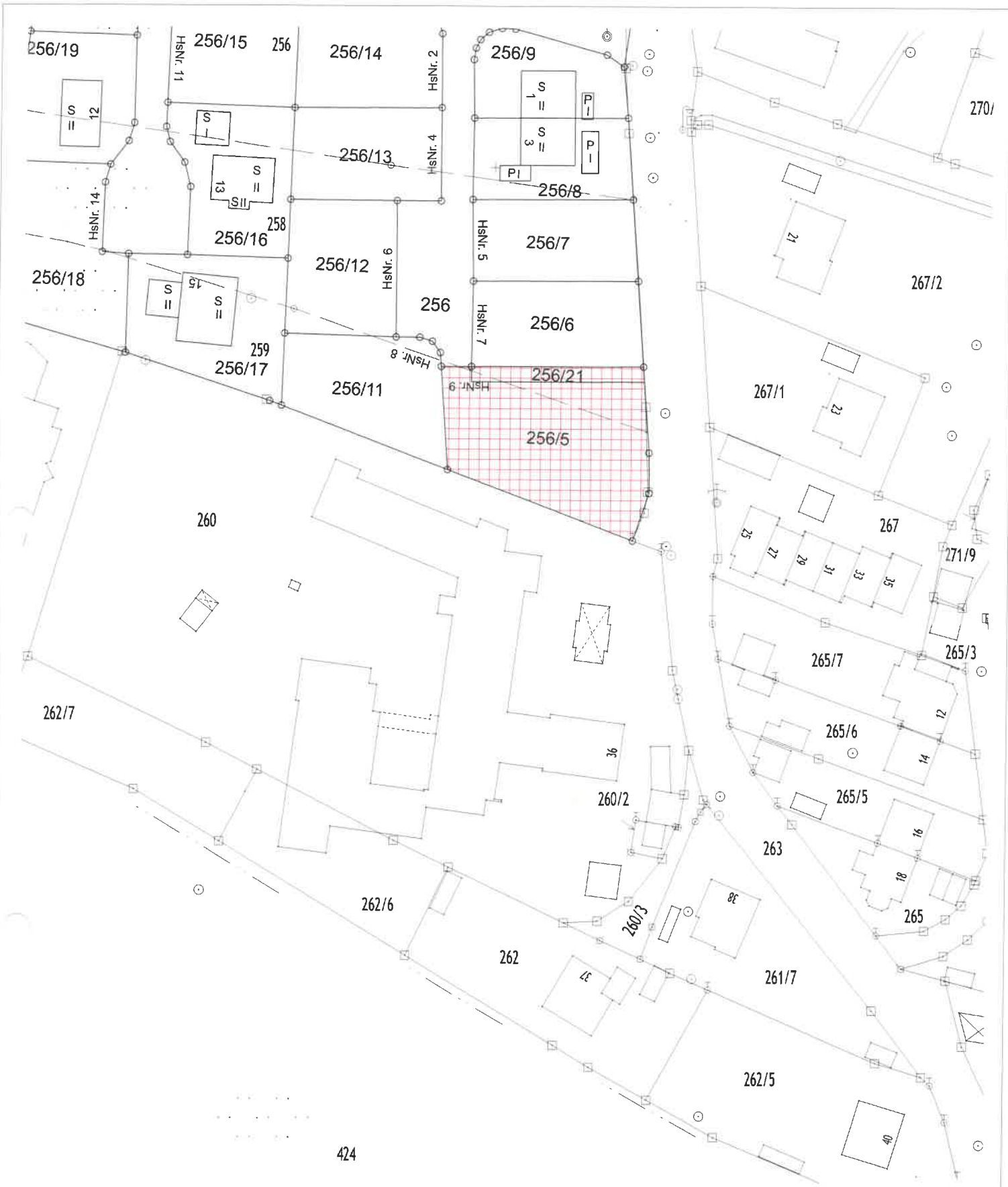
18.11.2019

- Lageplan M 1:5000 -

**PPP Planungsgruppe GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung







# Änderung des Bebauungsplans "Aufeld" durch Deckblatt 6




Stand	
18.11.2019	- Lageplan M 1:1000 -

**PPP Planungsgruppe GmbH**

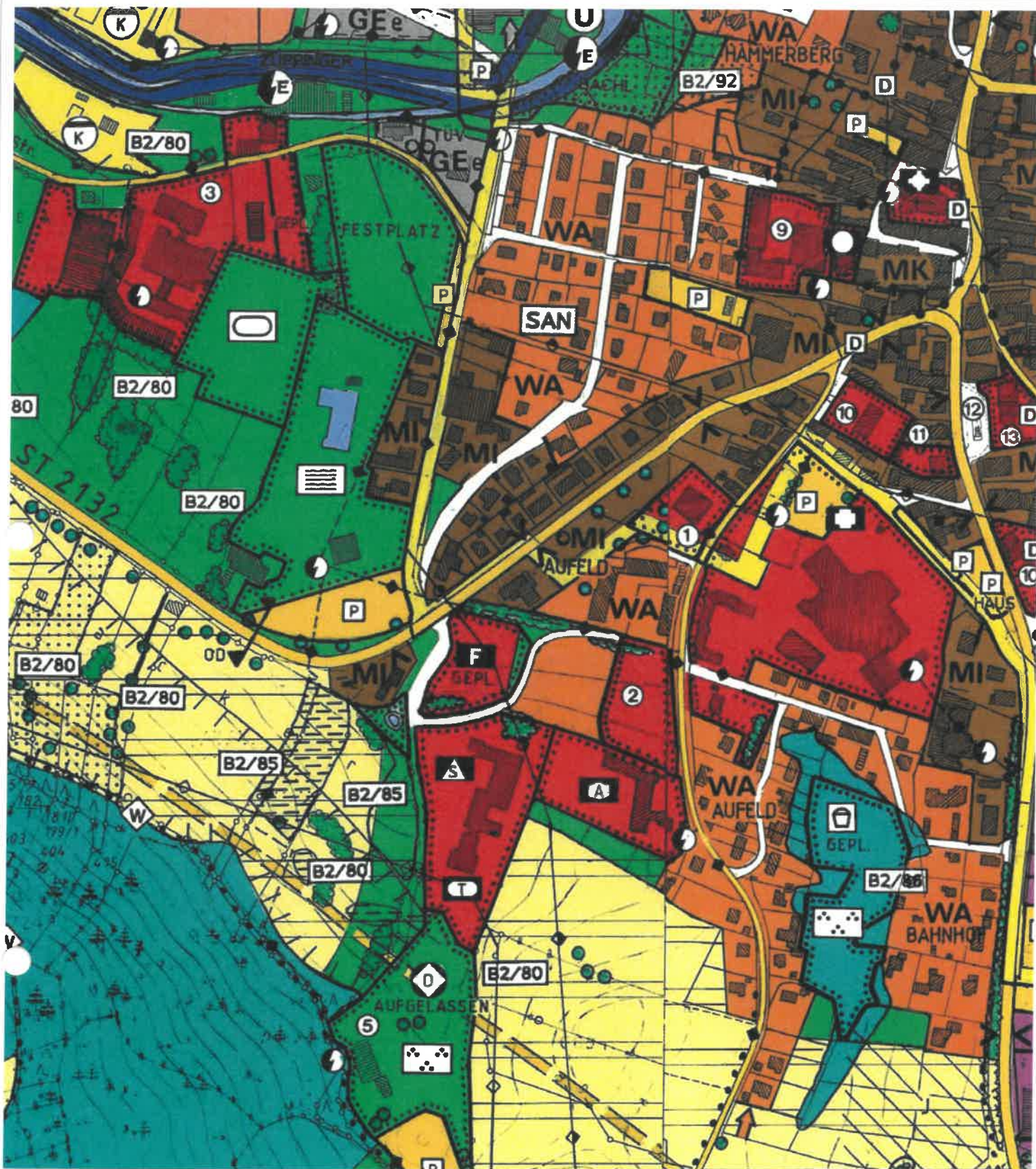
Werner J. Pauli & Christian Lankl

Stadtplatz 14

94078 Freyung







## Änderung des Bebauungsplans "Aufeld" durch Deckblatt 6



Stand

18.11.2019

- Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan -

**PPP Planungsgruppe GmbH**  
Werner J. Pauli & Christian Lankl  
Stadtplatz 14  
94078 Freyung





# Stadt Freyung – Änderung Bebauungsplan ``Aufeld`` durch Deckblatt Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB  
Änderung Bebauungsplan ``Aufeld`` durch Deckblatt Nr. 6



## Stadt Freyung – Änderung Bebauungsplan ``Aufeld`` durch Deckblatt Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Bebauungsplan ``Aufeld`` durch Deckblatt Nr. 6

### 1. Inhalt des Bebauungsplans

#### 1.1. Planungsanlass

Mit der beabsichtigten Planung können vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Stadtgebiet weiter optimiert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Vollgeschosse, ermöglicht werden.

#### 1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet von Freyung. Der Stadt Freyung soll mehr Spielraum für die Wahrung und Stärkung der Innenentwicklung eingeräumt werden. Durch die Erweiterung der Festsetzungen des best. Bebauungsplans soll Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. So soll auch der demographischen Entwicklung von immer weniger ortsansässigen Familien entgegen gewirkt werden.

#### 1.3. Verfahren

- ❖ Änderungsbeschluss:  
22.07.2019
- ❖ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:  
Bekanntmachung am 02.08.2019 in der Passauer Neuen Presse  
Auslegung vom 12.08.2019 bis 11.09.2019
- ❖ frühzeitige Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:  
12.08.2019 bis 11.09.2019
- ❖ Billigungsbeschluss:  
16.09.2019
- ❖ Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  
Bekanntmachung am 26.09.2019 in der Passauer Neuen Presse  
Auslegung vom 07.10.2019 bis 06.11.2019
- ❖ Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:  
07.10.2019 bis 08.11.2019
- ❖ Billigungs- und Satzungsbeschluss:  
18.11.2019

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### Umweltbericht

Die Anforderungen aus Umweltbericht und Grünordnungsplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ``Aufeld`` gelten weiterhin. Die Umweltschutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinflusst, so dass eine weitere, detaillierte Ergänzung des Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

#### Vorteile gegenüber einer Nicht-Durchführung der Planung:

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

### 3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden und entsprechenden Abwägungsentscheidungen dargestellt. Die einzelnen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind zudem den Beschlussvorlagen für den Stadtrat zum Billigungs- bzw. Feststellungsbeschluss zu entnehmen.

#### 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
<b>Landratsamt Freyung-Grafenau</b>		
☉ Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 10.09.2019	Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände.
☉ Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 10.09.2019	<p>Aus stadt- und regionalplanerischer Sicht wird zum Deckblatt Nr.6 des Bebauungsplans „Aufeld“ der Stadt Freyung wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Ausführungen zu Anlass und Ziel der Änderung sind schlüssig dargelegt und vollumfänglich nachvollziehbar. Grundsätzlich wird begrüßt, dass im Rahmen einer Verdichtung im innerstädtischen Bereich und im bestehenden Baugebiet entlang der Straße die Möglichkeit zur Unterbringung von Mietwohnungsbau eröffnet wird.</p> <p>Eine nun mögliche dreigeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung schließt die Lücke zwischen den nördlich und südlich des kleinen Baugebiets vorhandenen dominanten mehrgeschossigen Gebäuden und fasst den offenen Straßenraum somit gut ein.</p> <p>Zu überdenken gilt an dieser Stelle jedoch, dass diese straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung auch Auswirkungen auf die bereits kleinteilig mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke der Hinterlieger im Baugebiet haben wird. Hier gilt es also abzuwägen.</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll Wohnraum für sechs Wohneinheiten geschaffen werden. In Hinblick auf die fortschreitende Flächenversiegelung und aus städtebaulichen Gründen ist die mehrgeschossige Bebauung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vertretbar. Nach Auffassung der Stadt Freyung ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf die bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Hinterliegergrundstücke zu rechnen. Die mehrgeschossige Bebauung wird auf Parzelle Nr. 5 (Flur-Nr. 256/6 und 256/21) begrenzt. Diese befindet sich im südöstlichen Teil des Baugebiets, schließt sich an die mehrgeschossige Bebauung des Caritas Seniorenheims an und fügt sich darüber hinaus in die bereits vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude nördlich und südlich des Baugebiets ein. Nach Abwägung der Belange überwiegt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mittels mehrgeschossiger Bebauung in Relation zu möglichen Auswirkungen auf die Hinterliegergrundstücke, Eine Erweiterung der mehrgeschossigen Bebauung im restlichen</p>



	Aus städtebaulicher Sicht werden keine Einwände erhoben.	Wohnbaugebiet ist aktuell nicht vorgesehen.  Keine Einwände.
© <b>Untere Naturschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 10.09.2019	Von der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände.
© <b>Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 22.08.2019	<p>Immissionsschutzfachliche Belange, die sich durch die geplanten Änderungen (Erhöhung auf max. 3 Vollgeschoße, maxH 10m Wandhöhe bzgl. Mehrfamilienwohnhaus/6 WE) zwar nicht relevant betroffen; dennoch wird auf die zur ursprünglichen Planung angegebenen Hinweise verwiesen wird (zuletzt mit Stlgn. v. 08.05.2015 zu Straßenverkehrslärm bzgl. DIN 18005-Schallschutz im Städtebau- und zur 16.BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung") sowie zu Anlagen-/Gewerbelärm (Lärmtechnische Beurteilung nach DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm) mit Empfehlungen zur Abklärung immissionsschutzfachlicher Punkte (siehe auch Schreiben v. 28.09.15 zum DeBl.Nr.5). Dazu stichpunktartig folgende Anmkg: Diese Punkte erstrecken sich Empfehlungen für weitergehende schalltechn. Untersuchungen/bzgl. schalltechnisches Gutachten der Hook Farny Ingenieure v. 27.03.14 und zu BBPI-Festsetzungen bzgl. von Bebauung freizuhalten Grün-/Pufferflächen zum Mischgebiet, auf andere Möglichkeiten des aktiven/passiven Schallschutzes anhand Abstandsregelungen an Verkehrswegen oder zur lärmabgewandten Raum-/Grundrissplanung auf Schlafräume und Kinderzimmer mit Anordnung der Belüftung über straßenabgewandte Fassaden bzw. auf SO-Fassaden sowie auf Angaben zur Zumutbarkeit des Außenlärms und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspr. IMS zum Vollzug des BauG und des ImSch im Bauplanungsrecht wonach OW-Überschreitungen grds. abwägungsfähig sind soweit IGW/16.BImSchV eingehalten werden sowie auf weitergehende Untersuchungen anhand lärmtechnischer Berechnungen gegenüber lärmrelevanten Betrieben und Anlagen und auf Prüfung notwendiger Abhilfemaßnahmen zur Vermeidung einer möglichen Konfliktsituation. Dazu wurde grds. empfohlen, Untersuchungen auf weiteren Anlagenbetrieb und unter Berücksichtigung der lärmtechn. Summenwirkung auszudehnen. Da zu diesen Punkten keine Angaben oder schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Summenwirkung vorliegen, können dazu weiterhin keine Hinweise/Empfehlungen mit angegeben werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die baurechtliche Überplanung des Baugebiets „Aufeld“ liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 27.03.2014 von Hook Farny Ingenieure vor. Mit den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen, die auch für das DB 6 unverändert weitergelten, wird den Erfordernissen des Schutzes vor Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Von weiteren Festsetzungen in Bebauungsplan wird daher abgesehen.
<b>AELF Regen:</b> Stellungnahmen vom 29.08.2019 und 02.09.2019	<p><u>Stellungnahme vom 29.08.2019:</u> Aus landwirtschafts-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 keine grundsätzlichen Einwendungen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.09.2019:</u> Von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 sind keine forstfachlichen Belange berührt. Forstliche Belange stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.</p>	Keine Einwände.  Keine Einwände.
<b>Bayernwerk:</b> Stellungnahme vom 12.08.2019	<p>Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	Keine Einwände.
<b>Kabel Deutschland:</b> Stellungnahme vom 05.09.2019	Eine Ausbaurentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team	Keine Einwände.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	
<p><b>Kreisbrandrat:</b> Stellungnahme vom 13.08.2019</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.</li> <li>2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBo und der DIN 14090 entsprechen.</li> <li>3. Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2,5 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer als 150m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Polizei:</b> Stellungnahme vom 19.08.2019</p>	<p>Bezugnehmend zu ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass seitens der Polizeiinspektion Freyung grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Regierung von Niederbayern:</b> Stellungnahme vom 03.09.2019</p>	<p>Die Stadt Freyung plant die Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ mit Deckblatt Nr. 6. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten geschaffen werden.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht ist die weitere Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen sehr zu begrüßen. Das geplante Vorhaben steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Telekom:</b> Stellungnahme vom</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Waldwasser:</b> Stellungnahme vom 12.08.2019</p>	<p>Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald.</p> <p>Eine weitergehende Stellungnahme ist daher nicht veranlasst.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:</b> Stellungnahme vom 13.08.2019</p>	<p>Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p><b>ZAW:</b> Stellungnahme vom 20.08.2019</p>	<p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die geplanten Änderungen durch DB 6 haben nur indirekt Auswirkungen auf die Anfahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>Leider wurden wir im Vorfeld bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufeld“ nicht beteiligt, so dass wir jetzt</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



### 3.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Behandlung eingegangener Bedenken und Anregungen:

Fachstelle	Stellungnahme	Abwägung
<b>Landratsamt Freyung-Grafenau</b>		
④ Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 07.11.2019	Von der der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände.
④ Kreisbaumeisterin Stellungnahme vom 07.11.2019	Von der Kreisbaumeisterin werden keine Anregungen vorgetragen.	Keine Einwände.
④ Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom	Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine Einwände.
④ Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 18.10.2019	<p><u>Stellungnahme vom 18.10.2019:</u>            Immissionsschutzfachliche Belange, die sich durch die geplanten Änderungen (Erhöhung auf max. 3 Vollgeschoße mit maxH 10,5m Wandhöhe bzgl. Mehrfamilienwohnhaus/6 WE) auswirken, werden zwar nicht relevant betroffen, dennoch wird auf die zur ursprünglichen Planung angegebenen Hinweise verwiesen (zum Schreiben v. 22.08.19 und bezugnehmend auf die Stlgn. v. 08.05.2015 zum Straßenverkehrslärmschutz bzgl. DIN 18005-Schallschutz im Städtebau- und zur 16.BImSchV „Verkehrslärm-schutzverordnung“). Ausserdem auf die Belange zum Anlagen-/Gewerbelärm (bzgl. lärmtechnischer Beurteilung nach DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm mit der Empfehlungen zur Abklärung immissionsschutzfachlicher Punkte, die bereits mit Schreiben v. 28.09.15 zum DeBl.Nr.5 angegeben wurden; dazu stichpunktartig folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfehlungen für weitergehende schalltechn. Untersuchungen/bzgl. schalltechnisches Gutachten der Hook Farny Ingenieure v. 27.03.14 und zu Festsetzungen bzgl. von Bebauung freizuhaltenen Grün-/Pufferflächen zum Mischgebiet</li> <li>• Empfehlungen auf Möglichkeiten des aktiven/passiven Schallschutzes anhand Abstandsregelungen an Verkehrswegen oder zur lärmabgewandten Raum-/Grundrissplanung für Schlafräume und Kinderzimmer mit Anordnung der Belüftung über straßenabgewandte Fassaden</li> <li>• Empfehlungen/Angaben zur Zumutbarkeit des Außenlärms bzgl. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. o.g. IMS zum Vollzug des BauG und des ImSch im Bauplanungsrecht wonach OW-Überschreitungen grds. abwägungsfähig sind soweit IGW gem.16.BImSchV nicht überschritten werden</li> <li>• Empfehlungen auf weitergehende Untersuchungen anhand lärmtechnischer Berechnungen gegenüber lärmrelevanten Betrieben und Anlagen und auf Prüfung notwendiger Abhilfemaßnahmen zur Vermeidung einer möglichen Konfliktsituation (durch Untersuchungen auf weiteren Anlagenbetrieb und unter Berücksichtigung der lärmtechn. Summenwirkung).</li> </ul> <p>Da zu diesen Punkten keine Angaben vorliegen oder schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Summenwirkung bekannt sind, können weiterhin keine Hinweise bzw. Empfehlungen für geeignete Lösungsmöglichkeiten angegeben werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die baurechtliche Überplanung des Baugebiets „Aufeld“ liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 27.03.2014 von Hook Farny Ingenieure vor. Mit den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen, die auch für das DB 6 unverändert weitergelten, wird den Erfordernissen des Schutzes vor Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

	<p><u>Stellungnahme vom 22.08.2019:</u>  Immissionsschutzfachliche Belange, die sich durch die geplanten Änderungen (Erhöhung auf max. 3 Vollgeschoße, maxH 10m Wandhöhe bzgl. Mehrfamilienwohnhaus/6 WE) zwar nicht relevant betroffen; dennoch wird auf die zur ursprünglichen Planung angegebenen Hinweise verwiesen wird (zuletzt mit Stlgn. v. 08.05.2015 zu Straßenverkehrslärm bzgl. DIN 18005-Schallschutz im Städtebau- und zur 16.BlmSchV "Verkehrslärmschutzverordnung") sowie zu Anlagen-/Gewerbelärm (Lärmtechnische Beurteilung nach DIN 18005 T1 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm) mit Empfehlungen zur Abklärung immissionsschutzfachlicher Punkte (siehe auch Schreiben v. 28.09.15 zum DeBl.Nr.5).  Dazu stichpunktartig folgende Anmkg:  Diese Punkte erstrecken sich Empfehlungen für weitergehende schalltechn. Untersuchungen/bzgl. schalltechnisches Gutachten der Hook Farny Ingenieure v. 27.03.14 und zu BBPI-Festsetzungen bzgl. von Bebauung freizuhalten Grün-/Pufferflächen zum Mischgebiet, auf andere Möglichkeiten des aktiven/passiven Schallschutzes anhand Abstandsregelungen an Verkehrswegen oder zur lärmabgewandten Raum-/Grundrissplanung auf Schlafräume und Kinderzimmer mit Anordnung der Belüftung über straßenabgewandte Fassaden bzw. auf SO-Fassaden sowie auf Angaben zur Zumutbarkeit des Außenlärms und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspr. IMS zum Vollzug des BauG und des ImSch im Bauplanungsrecht wonach OW-Überschreitungen grds. abwägungsfähig sind soweit IGW/16.BlmSchV eingehalten werden sowie auf weitergehende Untersuchungen anhand lärmtechnischer Berechnungen gegenüber lärmrelevanten Betrieben und Anlagen und auf Prüfung notwendiger Abhilfemaßnahmen zur Vermeidung einer möglichen Konfliktsituation. Dazu wurde grds. empfohlen, Untersuchungen auf weiteren Anlagenbetrieb und unter Berücksichtigung der lärmtechn. Summenwirkung auszudehnen.  Da zu diesen Punkten keine Angaben oder schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Summenwirkung vorliegen, können dazu weiterhin keine Hinweise/Empfehlungen mit angegeben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die baurechtliche Überplanung des Baugebiets „Aufeld“ liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 27.03.2014 von Hook Farny Ingenieure vor. Mit den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen, die auch für das DB 6 unverändert weitergelten, wird den Erfordernissen des Schutzes vor Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.</p>
<p><b>AELF Regen:</b>  Stellungnahmen vom 17.10.2019 und</p>	<p><u>Stellungnahme vom 17.10.2019:</u>  Aus landwirtschafts-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 keine grundsätzlichen Einwendungen. Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 11.11.2019:</u>  Von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 6 sind keine forstfachlichen Belange berührt. Forstfachliche Belange stehen dem Vorhaben damit nicht entgegen.</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Bayernwerk:</b>  Stellungnahme vom 17.10.2019</p>	<p><u>Stellungnahme vom 17.10.2019:</u>  Unsere Stellungnahme vom 12.08.2019 gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.08.2019:</u>  Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände.</p>
<p><b>Kabel Deutschland:</b>  Stellungnahme vom 17.10.2019</p>	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei</p>	<p>Keine Einwände.  Der Hinweis wird zur Kenntnis</p>



	<p>Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	genommen.
<b>Kreisbrandrat:</b> Stellungnahme vom 13.10.2019	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.</li> <li>2. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBo und der DIN 14090 entsprechen.</li> <li>3. Die Löschwasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung der zwei nächstgelegenen Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min über 2 Stunden bei einem Hydrantenausgangsdruck von 2,5 bar erreicht wird. Der Abstand von Hydranten untereinander darf nicht größer als 150m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.</li> </ol>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.
<b>Polizei:</b> Stellungnahme vom 11.10.2019	Bezugnehmend zu ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass seitens der Polizeiinspektion Freyung – wie auch bereits mit Stellungnahme vom 19.08.2019 mitgeteilt - weiterhin keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen.	Keine Einwände.
<b>Regierung von Niederbayern:</b> Stellungnahme vom 06.11.2019	<p>Die Stadt Freyung plant die Änderung des Bebauungsplanes „Aufeld“ mit Deckblatt Nr. 6. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten geschaffen werden.</p> <p>Die Regierung von Niederbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde hierzu bereits mit Schreiben vom 03.09.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Das geplante Vorhaben steht weiterhin in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p>	Keine Einwände.
<b>Telekom:</b> Stellungnahme vom	Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine Einwände.
<b>Waldwasser:</b> Stellungnahme vom	Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine Einwände.
<b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:</b> Stellungnahme vom 15.10.2019	<p><u>Stellungnahme vom 15.10.2019:</u> Wie bereits mit Schreiben vom 13.08.2019 mitgeteilt, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Eine Stellungnahme auf dem Postweg erfolgt nicht mehr.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.08.2019:</u> Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	Keine Einwände.
	Gegen das Vorhaben bestehen aus	Keine Einwände.



	<p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich des geplanten Mehrfamilienhauses im Geltungsbereich DB 6 ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen unter o.g. Telefonnummer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

### Fazit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Aufeld" durch Deckblatt Nr. 6 wird unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung das Vorhaben ermöglicht.

  
 Thomas Poxleitner  
 Verwaltungsangestellter