

# Stadt Freyung



## 17. Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzungsänderung Nr. 17	2-3
B. Begründung	4-6
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	8

## A. Satzungsänderung

Gemäß § 13 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. I S. 2585) hat die Stadt Freyung folgende 17. Satzungsänderung beschlossen:

### Bebauungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ Deckblatt Nr. 17

#### § 1 Geltungsbereich

Die Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 479/11 der Gemarkung Ort bildet den Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 13.09.2010 (Anlage 1).  
Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

Die zu beplanende Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb der SO I (Sondergebiete, die der Erholung dienen) gemäß § 10 Bau NVO ausgewiesen.

Sie soll mit einem Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen bebaut werden.

Dafür ist der Bebauungsplan zu ändern, die zu bebauende Fläche ist über ein Baufenster festzusetzen.

#### § 3

##### Textliche Festsetzungen

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| (1) Bauweise:                  | offen   |
| (2) Firstrichtung:             | gemäß Planzeichen parallel zur Gebäudelängsseite  |
| (3) Gestaltung des Geländes:   | Das Gelände darf im Hinblick auf den Erhalt eines harmonischen Landschaftsbildes in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden.<br>Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder Abgrabungen. |
| (4) Einfriedungen:             | Einfriedungen aus heimischen Heckenanpflanzungen sind zulässig, die Hecken sind aus verschiedenen Pflanzenarten gemäß Artenliste des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu bilden.<br>Höhe maximal 1,30 m über OK Gelände, Sockel unzulässig                  |
| (5) Gebäude:                   | Dachneigung des geplanten Gebäudes: 26°   |
| (6) Art der baulichen Nutzung: | Bebauung mit einem Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen   |

Das Maß der baulichen Nutzung ist an die bestehende Bebauung anzugleichen, bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten entsprechend weiterhin, die Grundzüge der Bauleitplanung werden nicht berührt.

Aus diesen Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

#### § 4 Grünordnerische Festsetzungen

Westlich des Geltungsbereiches FL.-Nr. 479/11 befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopkartierung Flachland 7247-0155-001, potentielle natürliche Vegetation, Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- u. Birkenmoorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald).

In diese Flächen wird durch die geplante Bebauung nicht eingegriffen.

Bestehende Feldgehölze sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden.

Als Ausgleich für die Bebauung ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Feldgehölzhecke zu pflanzen.

*Mindestpflanzqualität Sträucher:* 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch

*Mindestpflanzqualität Bäume:* 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

*Pflanzdichte:* 1,5 x 1,5 m

*Pflegemaßnahmen:* Für die Bepflanzung, Pflege und Erhaltung der Flächen für den Ausgleich ist der jeweilige Verursacher des Eingriffs verantwortlich, Ausfall ist nachzupflanzen.

Artenliste:

Bei den Pflanzungen ist allgemein auf autochthone Pflanzgut und standortgerechte Arten zu achten.

*Pflanzliste für Bäume und Sträucher als Feldgehölze:*

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

schwarzer u. roter Holunder (*Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*)

Birke (*Betula*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schwarzerle (*alnus glutinosa*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Wildobst

*niedrig wachsende Arten als dienende Sträucher:*

Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)

#### § 5

Inkrafttreten

Die 17. Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 22.12.2010

  
.....  
Dr. Gisel Heinrich  
1. Bürgermeister



## **B. Begründung**

### **1. Lage des Grundstücks**

Allgemein befindet sich die zur Bebauung auszuweisende Fläche am süd-westlichen Rand des WA von Geyersberg.

Das Grundstück Fl.-Nr. 479/11 der Gemarkung Ort mit einer Größe von ca. 796 m<sup>2</sup> bemisst ca. 30 m maximal in der Breite in Ost-West-Richtung und ca. 25 m maximal in der Tiefe, die Höhenlagen bewegen sich zwischen ca. 742 und 745 m ü. NN mit einem Gefälle in Nordost-Richtung.

### **2. Nutzung**

Die Flächen sind derzeit nicht bebaut, werden als Holzlagerflächen genutzt und befinden sich unmittelbar gegenüber von bestehender Bebauung an der Geyersberger Straße. Künftig soll das Grundstück mit einem Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen bebaut werden. Hierzu muss die nicht zur Bebauung vorgesehene Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan als bebaubare Fläche mit Baufenster festgesetzt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die Flurnummer 479/11 der Gemarkung Ort als Erweiterung des SO I Geyersberg in einer Größe von ca. 796 m<sup>2</sup>.

### **4. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

#### Art der baulichen Nutzung:

SO I (Sondergebiete, die der Erholung dienen) gemäß § 10 Bau NVO ausgewiesen.

Geplant ist eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude (Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen).

### **5. Ziele und Zwecke der Änderung**

Das Grundstück soll künftig mit einem Nebengebäude zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen bebaut werden; konkrete Konzepte dafür sind bereits vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine angebundene Fläche, da der Antragsteller gleichzeitig der Besitzer des gegenüber liegenden Anwesens Fl.-Nr. 479/5 ist. Daher soll die Bebauung an dieser Stelle ermöglicht werden.

### **6. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen**

Naturschutzrechtlich liegt die zu bebauende Fläche der Ortschaft Geyersberg ausserhalb des „Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald“ südlich des Nationalparks Bayerischer Wald, auf dem westlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 480/2, Gmkg. Ort, befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopkartierung Flachland 7247-0155-001, potentielle natürliche Vegetation, Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- u. Birkenmoorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald). Das Biotop wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Als Ausgleich für die geplante Bebauung einer nicht versiegelten Fläche ist eine Feldgehölzpflanzung von gemäß Artenliste in der Grünordnung festgesetzt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Straßenerschließung

Die Geyersberger Straße befindet sich unmittelbar südlich des Grundstücks, eine Zufahrt zum bestehenden Gebäude ist vorhanden. Die Erschließung ist somit gewährleistet.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist in der Geyersberger Straße vorhanden.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Der bestehende Schmutzwasserkanal der Ortschaft verläuft in der Geyersberger Straße, ein Anschluss an das Grundstück muss ggf. bauseits geschaffen werden.

Da es sich um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt, muß das anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

## 8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Osten und Westen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung des Grundstücks keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt. Der technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## 9. Umweltbericht:

### Schutzgut Klima

Durch eine zusätzliche Bebauung wird das Grundstück durch vermehrte Versiegelung geringfügig beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellt der betroffene Bereich aus kleinklimatischer Sicht ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das durch die Bebauung in dieser geringfügigen Größenordnung nicht merklich beeinflusst wird.

Als Frischluftschneise wird der Fläche keine besondere Bedeutung beigemessen, es handelt sich insgesamt um eine geringfügige Beeinträchtigung.

### Schutzgut Mensch

Da von der geplanten Nutzung keine gravierenden Immissionen ausgehen, werden die Anwohner dadurch nicht beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es temporär zu Lärm durch den Baustellenbetrieb kommen, was insgesamt als geringfügig beurteilt werden kann.

### Schutzgut Boden

Der natürliche Geländeverlauf ist auf der zu bebauenden Fläche in seiner ursprünglichen Form weitestgehend zu erhalten.

Das Gelände fällt nach Nordosten um ca. 3 m vom höchsten zum tiefsten Punkt des Grundstücks, im Bereich der geplanten Bebauung um ca. 1,20 m.

Es handelt sich erfahrungsgemäß um Böden der Bodenklasse 4 bis 5, d. h. mittelschwer bis schwer lösbare Bodenarten mit mehr als 30 Gewichts% Steinanteil, Bodenerosionen sind wegen vorhandenen Grasbewuchs nicht anzunehmen.

Durch die kleinflächige Bebauung (geplant 7,0 x 10,0 m) wird in die natürliche Topografie des Geländes nur geringfügig eingegriffen.

### Schutzgut Wasser

Auf der zu bebauenden Fläche ist kein besonderer Anfall von Schichten- oder Oberflächenwasser bekannt, es wurden keine Quellen oder stauende Flächen festgestellt.

Ein Eindringen von Baukörpern in wasserführende Schichten oder ins Grundwasser ist durch die geplante Maßnahme (nicht unterkellert) nicht gegeben.

Anfallendes Oberflächen- und Regenwasser ist für den eigenen Gebrauch zu nutzen bzw. auf dem Grundstück selbst zu versickern.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind Bestandteil des SO I am Geyersberg.

Das kartierte Biotop 7247-0155-001 befindet sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück.

Baum- oder Feldgehölzbestände sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden. Als Ausgleich für die geplante Bebauung ist eine Feldgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist gemäß Festsetzung zu pflanzen, um die Strukturen des Biotops zu erweitern.

Östlich des Grundstückes ist bereits Baumbestand vorhanden, der durch die Planung mit dem Biotop verbunden wird.

Es handelt sich um einen geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ flache Hanglage nach Nordosten dar, welche durch die westlich gelegenen Waldflächen und dem östlichen Baumbestand vor Einblicken geschützt ist.

Da es sich durch die Topografie um eine exponierte Lage handelt, ist eine Feldgehölzhecke insbesondere nach Norden als Eingrünung zu pflanzen. Somit kann der Eingriff auf das Landschaftsbild minimiert werden und ist daher als geringfügige Beeinträchtigung zu beurteilen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstückes Fl.-Nr. 479/11, Gmkg. Ort, befinden sich:

- die Geyersberger Straße im Süden, südlich davon vorhandene Bebauung, u. a. das Anwesen des Grundstücksbesitzers
- im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen, z. T. mit Baumbestand
- im Westen Biotopflächen auf Fl.-Nr. 480/2

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

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

Es handelt sich bei der als Baugrundstück auszuweisenden Fläche nicht um eine unberührte, landschaftlich wertvolle Freifläche, sondern um einen Holzlagerplatz innerhalb des SO I Geyersberg ohne bestehende Bebauung.

Die Bebauung des Grundstückes mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude im Zusammenhang mit der festgesetzten Eingrünung ist dem derzeitigen Lagerplatz vorzuziehen.

## VERFAHRENSHINWEISE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch das Deckblatt Nr. 17 beschlossen und den Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 13.09.2010 hat in der Zeit vom 18.10.2010 bis 19.11.2010 stattgefunden.

### 3. Fachstellenbeteiligung

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.09.2010 Gelegenheit gegeben, in einer angemessenen Frist (bis 19.11.2010) Stellung zu nehmen.

### 4. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

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

### 5. Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss

Die Stadt Freyung hat mit Beschluss vom 13.12.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch das Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 13.12.2010 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

### 6. Inkrafttreten

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblattes Nr. 17 wurde am 23.12.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt Nr. 17 mit Begründung 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 Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Freyung, <sup>22.</sup>.....<sup>12.</sup>.....<sup>2010</sup>.....

STADT FREYUNG

Dr. Olaf Heinrich  
1. Bürgermeister

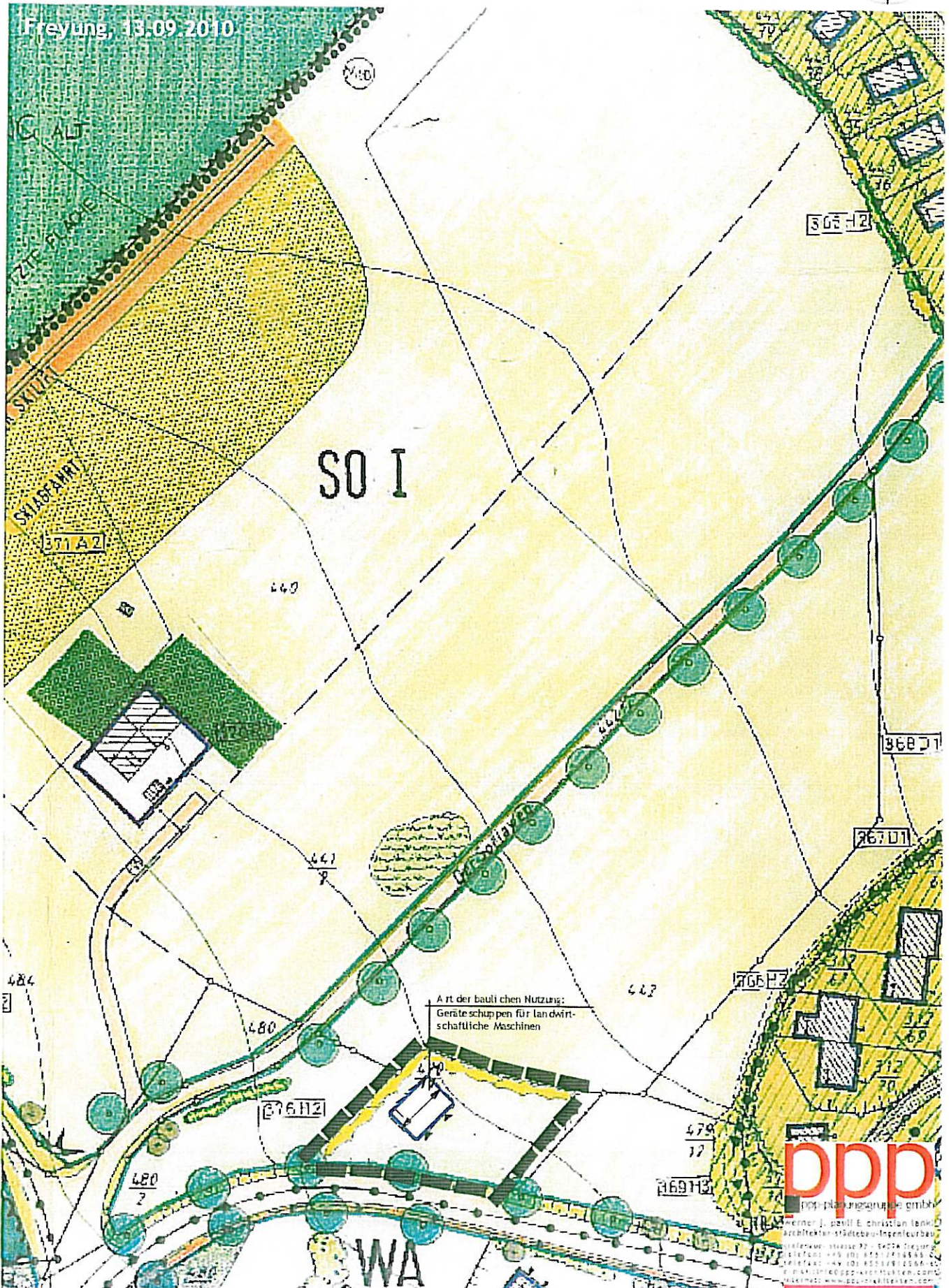


## D. Anlagen

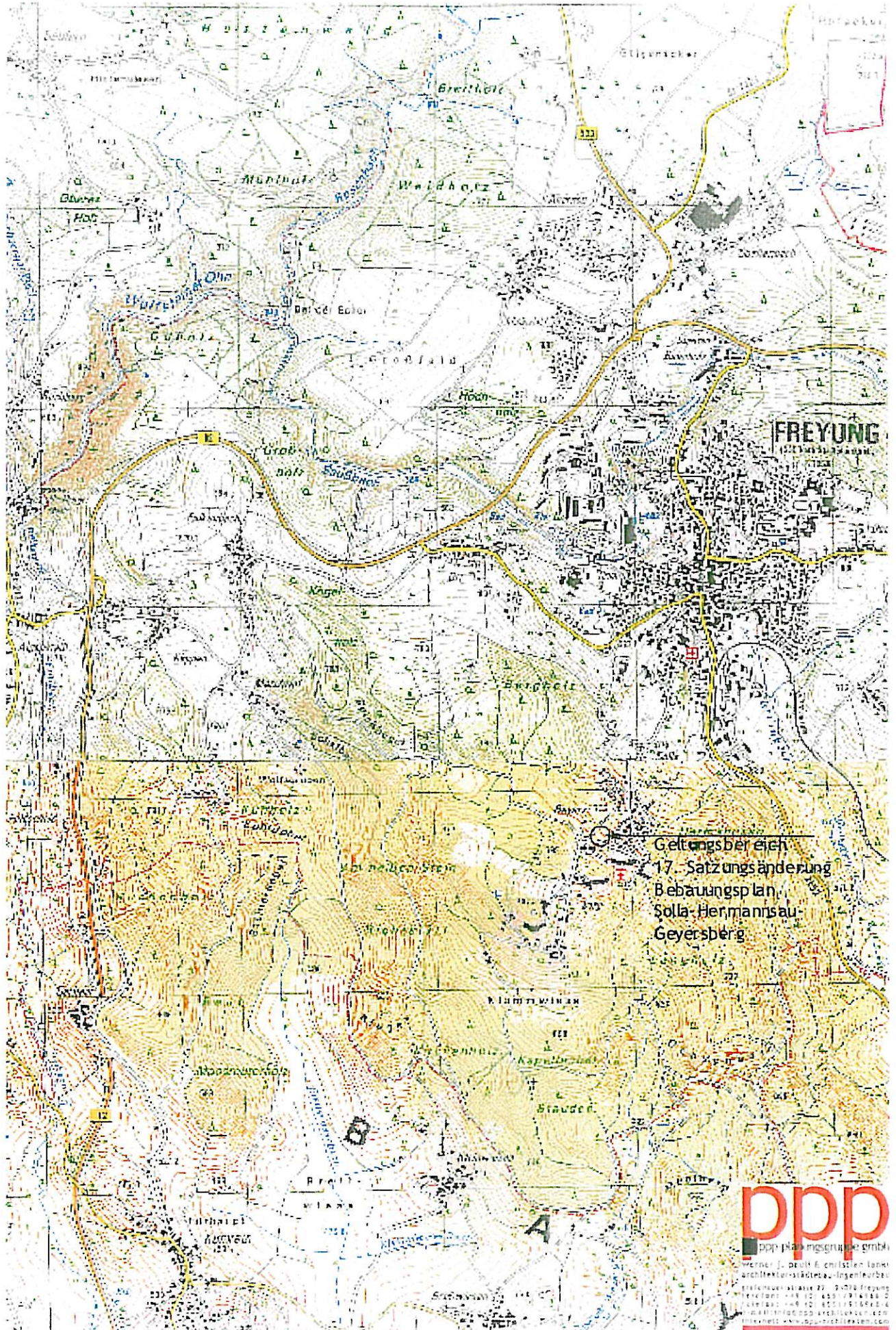
- 1 Lageplan M= 1:1000 mit Geltungsbereich der 17. Satzungsänderung und planlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.09.2010
- 2 Übersichtsplan M= 1:25.000
- 3 Lageplan M= 1:5000
- 4 Lageplan M= 1:1000
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 6 Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2010
- 7 Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
- 8 Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 9 Bekanntmachung frühzeitige Behördenbeteiligung
- 10 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 11 Bekanntmachung öffentliche Auslegung
- 12 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 13 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 14 Bekanntmachung über erneute Auslegung zum geänderter Satzungsentwurf
- 15 Anschreiben Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geänderten Satzungsentwurf
- 16 Behandlung/Abwägung der Einwendungen
- 17 Satzungsbeschluss vom *13.12.2010*.....
- 18 Bekanntmachung Satzung



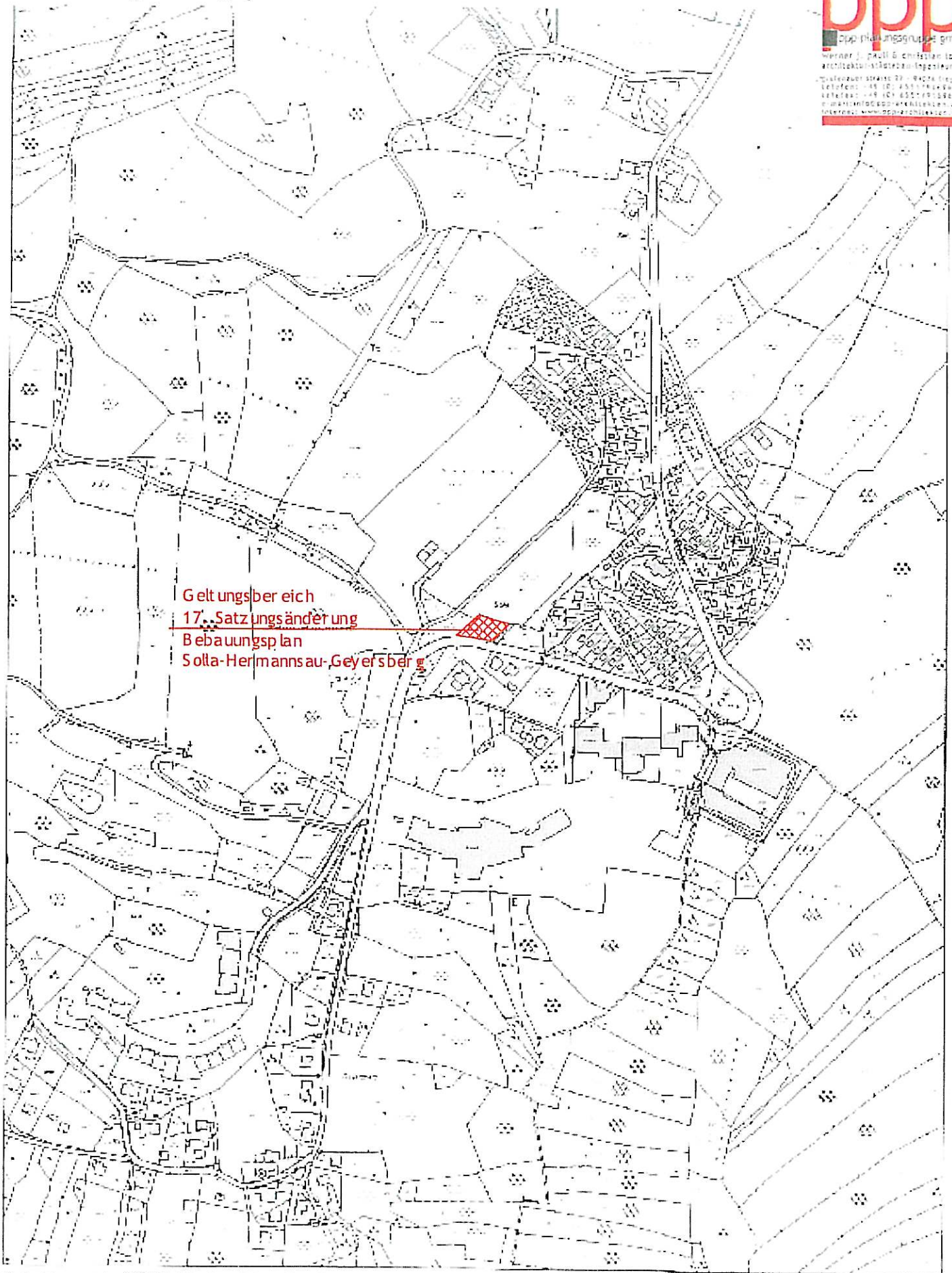
Bebauungsplan "Solla - Hermannsau - Geyersberg"  
17. Änderung  
Anlage 1



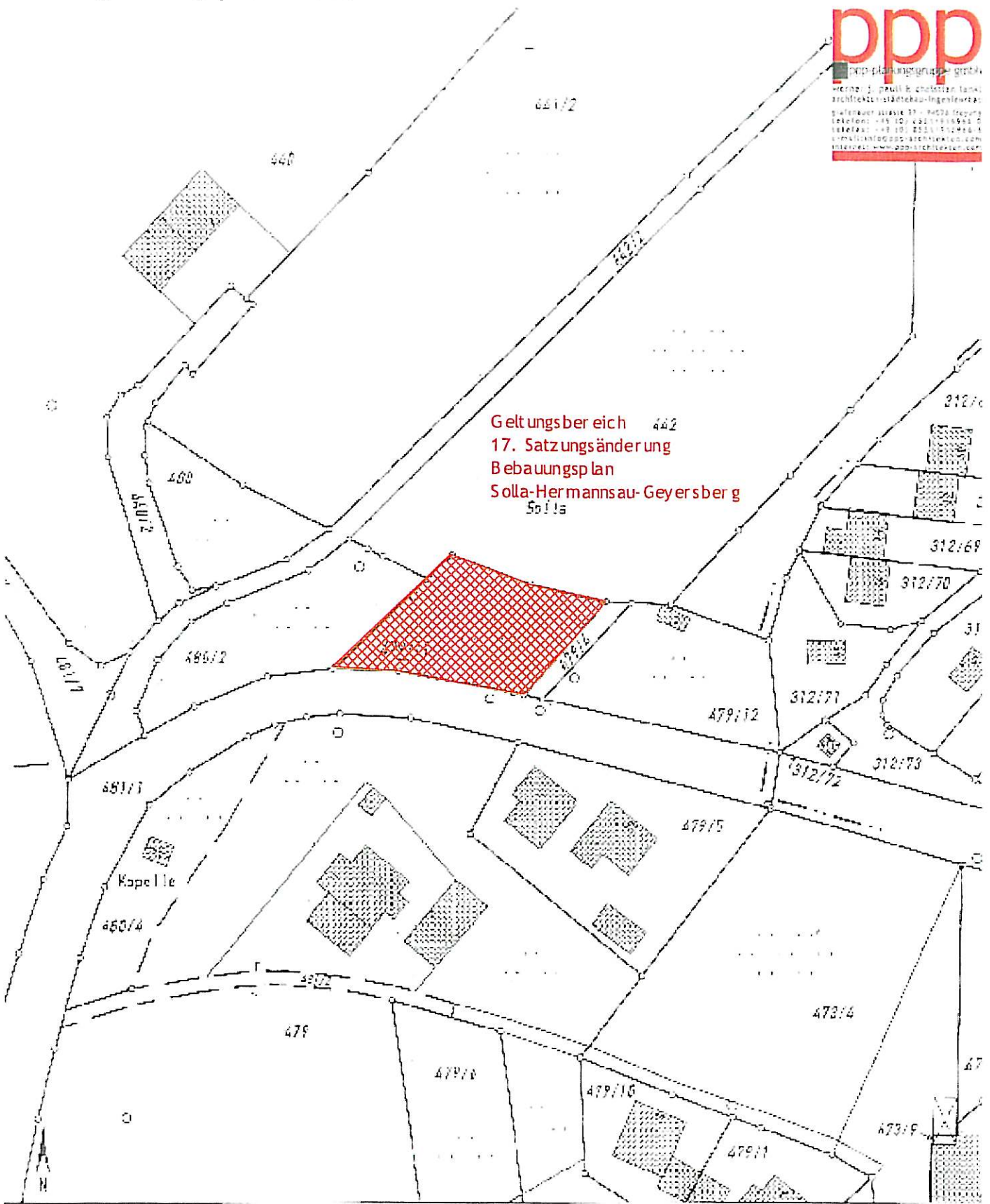
# Anlage 2: Übersichtsplan 1/25.000



# Anlage 3: Lageplan 1/5000



Geltungsbereich  
17. Satzungsänderung  
Bebauungsplan  
Solta-Hermannsau-Geyersberg



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Ort Vermessungsamt Freyung, 10.02.2005

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist von der Katasterführende Behörde vorbehalten.  
 Herkömmliche (Analoge) bzw. digitalisierte und EDV-gestützte sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.  
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 Zur Klärung von Maßnahmemaßnahmen sind die entsprechenden Behörden zu kontaktieren.  
 In der Darstellung der Grenzen können Verzerrungen berücksichtigt sein.  
 Die Gebäude sind als in der Luftaufnahme festgestellte Bestandsgebäude dargestellt.



*Handwritten signature: Hausleiter*

Anlage 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

