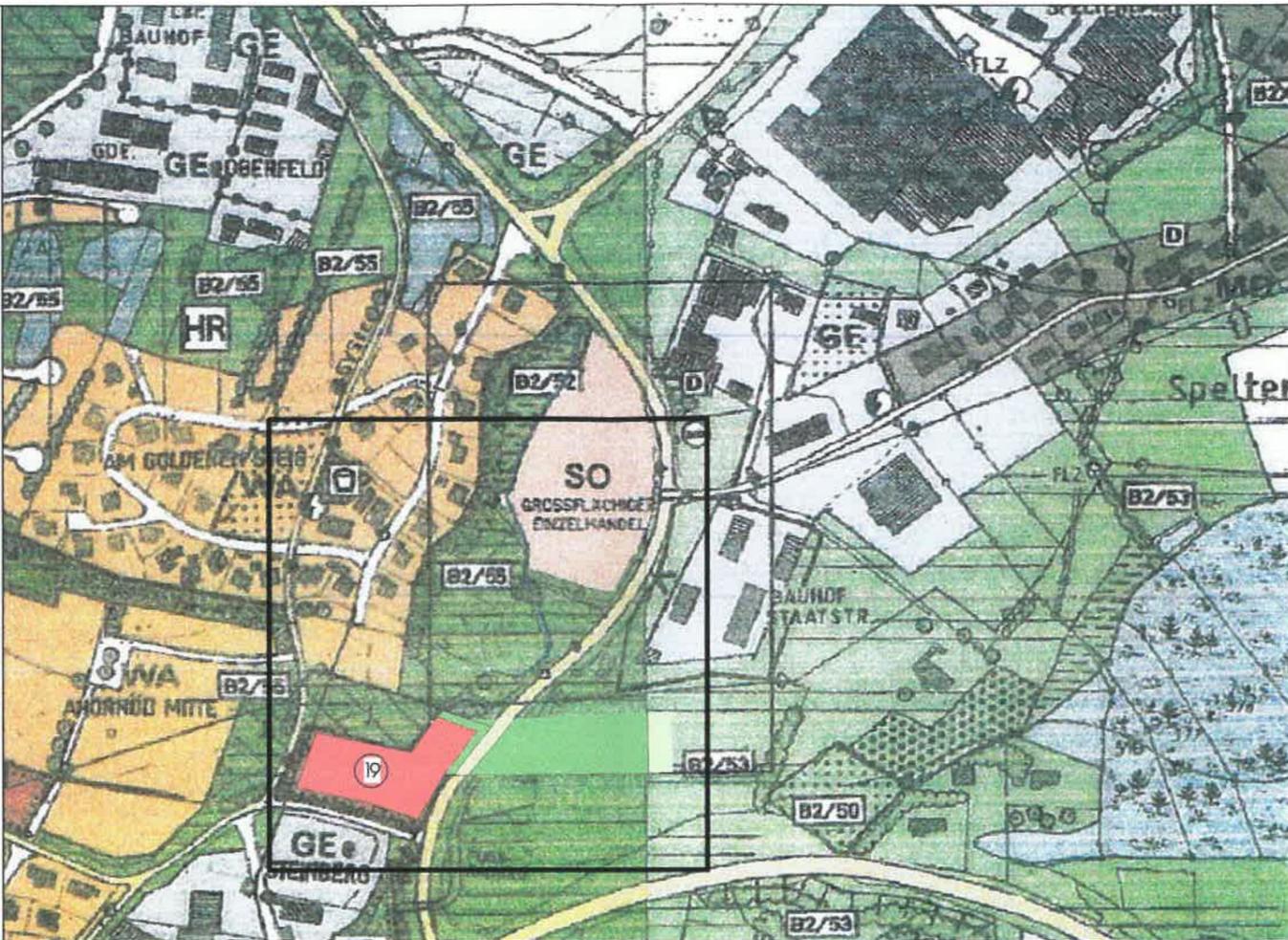
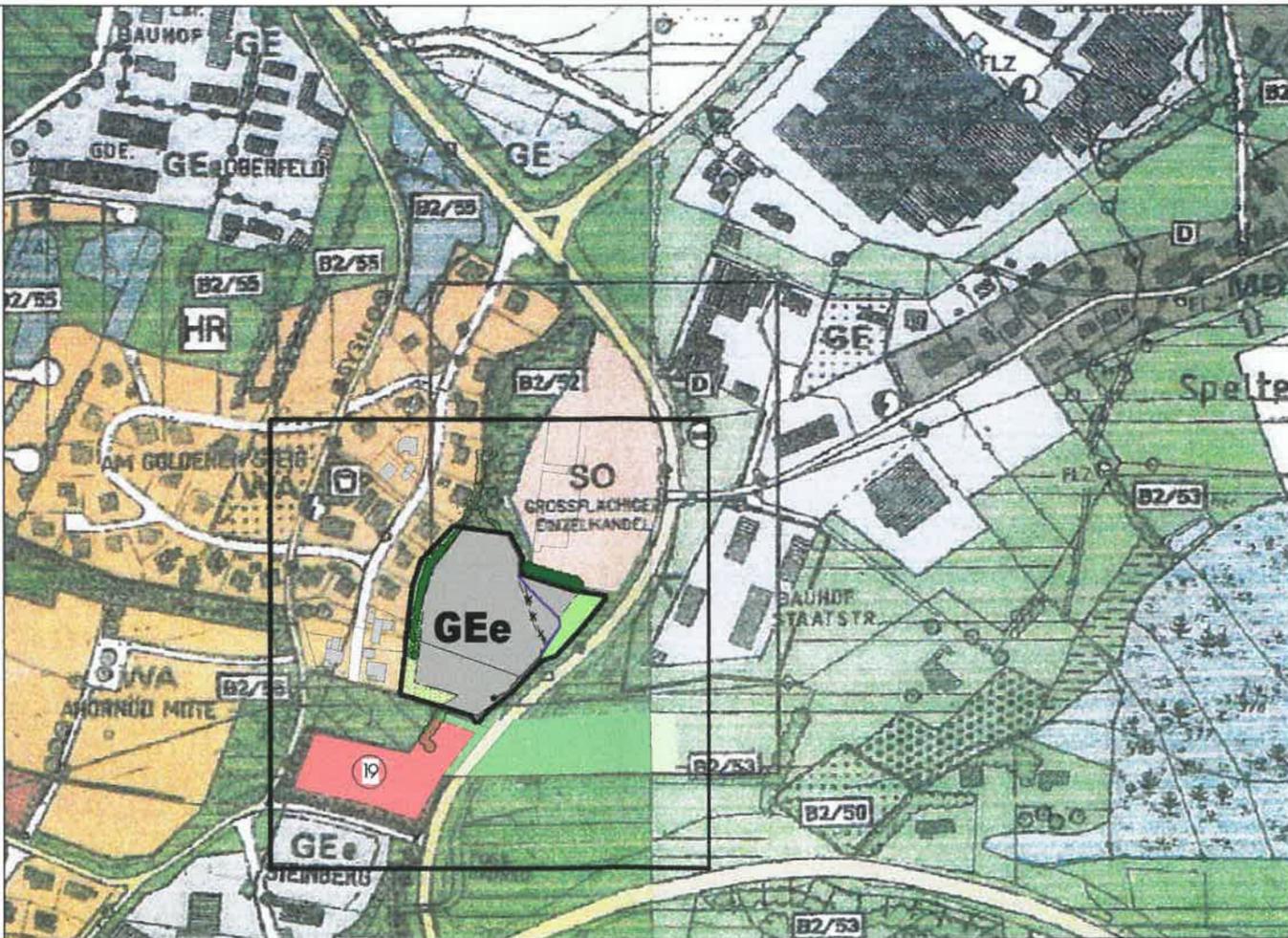


GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
MIT DECKBLATT NR. 33
STADT FREYUNG**

1. VERFAHREN:

Freyung, den 17.05.24
Heinrich
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss am 12.04.2021
Bürgerbeteiligung (vorgezogen) vom 29.06.2023 bis 28.07.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (vorgezogen) vom 24.05.2023 bis 26.06.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 31.07.2023
Bürgerbeteiligung vom 24.08.2023 bis 25.09.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 25.08.2023 bis 25.09.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 16.10.2023
erneute Bürgerbeteiligung vom 11.04.2024 bis 10.05.2024
erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2024 bis 10.05.2024
Feststellungsbeschluss am 13.05.2024

2. GENEHMIGUNG:

Freyung, den 12.06.2024
Wilhelm
A Wilhelm



Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 33) mit Bescheid vom 12.06.2024 Nr. 40-610-FR-25-2023 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

3. AUSFERTIGUNG:

Freyung, den 13.06.24
Heinrich
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



Heinrich
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG:

Freyung, den 13.06.24
Heinrich
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



Die Stadt Freyung hat die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 33) nach § 6, Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 33) wird mit der Bekanntmachung nach § 6, Abs.5, Satz 2 wirksam.

5. PLANUNG:

Hauzenberg, den 30.03.2023
geändert, den 31.07.2023
geändert, den 15.01.2024
Hauzenberg, den 13.05.2024



PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarten i.M. 1:10000
Stand der Vermessung v.J.
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
Höhenschichtlinien zeichnerisch vergrößert u.z.T. interpoliert.
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.



**ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DURCH DECKBLATT Nr. 33**

STADT FREYUNG

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



Stadt Freyung

ENDAUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 30.03.2023
ergänzt: 31.07.2023
ergänzt: 15.01.2024
ENDAUSFERTIGUNG: 13.05.2024

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051
architekturbuerobauer@gmx.de

A) BEGRÜNDUNG

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Freyung hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 33 beschlossen, um die Rechtsgrundlagen für eine städtebauliche Ordnung des im Plan dargestellten Geltungsbereiches zu schaffen.

Die Stadt Freyung hat in der Sitzung am 12.04.2021 die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 „Speltenbach-Furthäcker“ im Zusammenhang mit einem Grünordnungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhanges des zunächst geplanten Deckblattes Nr. 1 zum ursprünglichen Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ einen eigenständigen Bebauungsplan sowie einen notwendigen Ausgleichflächentausch von Flur-Nr. 402 auf Flur-Nr. 326 Gemarkung Kreuzberg – bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Speltenbach-Furthäcker“ – als Deckblatt 1 fortzuführen.

1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33 dargestellten Flächen werden wie folgt geändert:

Aus den im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein Gewerbegebiet.

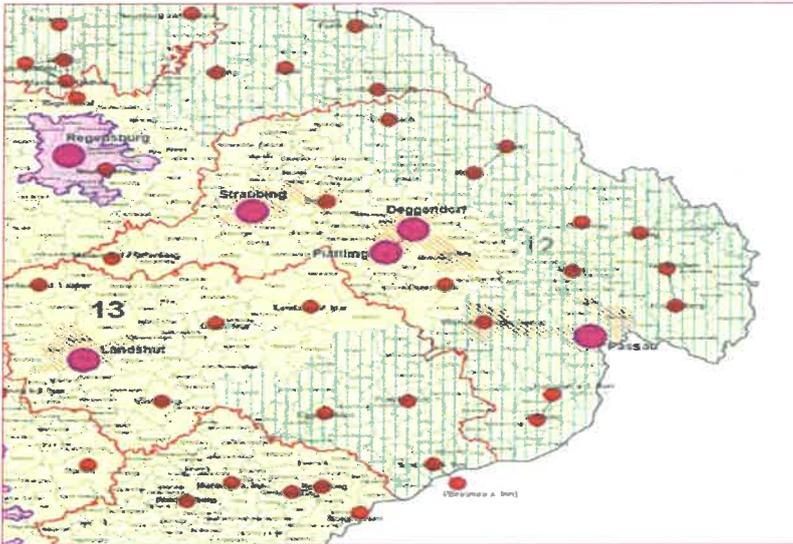
Im Geltungsbereich und zwar am Rande hin zum allgemeinen Wohngebiet befindet sich ein Biotop. Dieses bleibt unberührt und wird geschützt.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in unmittelbarer Nähe 2 Biotop-Strukturen, die ebenfalls unangetastet bleiben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines Bebauungsplanes umgesetzt werden, da alle Gewerbetreibenden für die Stadt Freyung von Bedeutung sind.

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Stadt Freyung vom 04.05.2004, genehmigt vom Landratsamt Freyung-Grafenau mit Nr. 31-601-FP.

2.0 Übergeordnete Planungen



Die Stadt Freyung liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zu der Region Donau-Wald. Bei dieser Stadt handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

3.0 Flächennutzungsplan / Lage im Raum / Topographie

3.1 Gültiger Flächennutzungsplan

Die Stadt Freyung verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 04.05.2004, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Freyung-Grafenau mit Nr. 31-601-FP.

3.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine landwirtschaftliche Fläche, welche begrenzt im Norden durch die Einzelhandelskette Lidl und im Süden durch das Schützenhaus der FSG Freyung gelegen ist. Dieser Bereich soll als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur-Nummern 139, 140, 141, 142 und 143 sowie 143/1 + 145 (Teilfläche) – (als Zufahrten), allesamt Gemarkung Ahornöd

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: best. Sondergebiet „Speltenbach-Furthäcker“ (Einkaufsmarkt Lidl)

Im Süden: Schützenhaus der Feuerschützengesellschaft Freyung

Im Osten: Bundesstraße B533

Im Westen: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Am Goldenen Steig“)

3.3 Topographie

Das Plangebiet ist von Norden nach Süden geneigt.

Die künftige Gewerbefläche liegt in einer Tallage und ist vom Ortskern Freyung wenig einsehbar.

Durch diese geringe Tallage wird das typische Ortsbild der Stadt Freyung nicht beeinträchtigt.

4.0 Begründung der Änderung

Um im Stadtgebiet von Freyung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen zu können, sollen auf den Flur-Nummern 139, 140, 141, 142 und 143, allesamt Gemarkung Ahornöd neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Auf den Flur-Nummern 143/1 + 145 Teilfläche wird die Zufahrt errichtet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzung des Verkehrs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 18.04.2018 verwiesen, in welcher ein Empfehlungsbeschluss hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebietes zwischen der Firma Lidl und dem Schützenheim der FSG Freyung gefasst worden ist.

Die Änderung wird nachfolgend begründet:

- Das Gewerbegrundstück liegt in einer kleinen Tallage
- Die Grundstücke sind durch bestehende Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Wohnbebauung „Am Goldenen Steig“ abgeschirmt. Es handelt sich teilweise um Biotope, die so belassen und geschützt werden
- Die Topographie ist für die Einordnung dieses neuen Gewerbegebietes sehr günstig
- Die überörtliche verkehrliche Erschließung, sowie die Versorgung und Entsorgung des Gebietes sind möglich und leicht zu realisieren. Die Haupt-Erschließungsstraße B533 ist bereits vorhanden.
- Abwasserkanal und Trinkwasser-Leitungen sind in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden
- Die Stadt Freyung benötigt Gewerbeflächen

4.1 Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Gewerbegebiete

4.1.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Einschlägig bei Gewerbegebieten können insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels B VI – Nachhaltige Siedlungsentwicklung -, sowie des Kapitels B IV (2) – Landwirtschaft – im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP sein.

In Kapitel B VI können insbesondere folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

- *„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden“ (LEP B VI 1.1 Z)*
- *„Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für*
 - *besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, und*
 - *Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.“*

(LEP B VI 1.5 Z)
- *„Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.“ (LEP B VI 1.5 G)*

4.1.2 Weitere Kriterien

a) Ausschlusskriterien

- Siedlungseinheiten von hohem Gestaltungswert
- Siedlungseinheiten mit wichtigen Baudenkmälern
- Nicht angebundene Standorte
- Siedlungseinheiten, die kleiner sind als geplante Gewerbegebiete

b) Befürwortungskriterien:

- Bestehende Haupterschließungen bereits vorhanden
- Wenig einsehbarer Bereich
- Bereich mit natürlicher und zusätzlich abschirmender Struktur hin zur bestehenden Wohnsiedlung
- In unmittelbarer Nähe befindet sich der Staatsstraßen-Bauhof sowie weitere Gewerbeflächen

4.2 Leitbild der Gemeinde

Die Stadt Freyung will weitere Arbeitsplätze schaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten

4.3 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet

Insgesamt soll das Leitbild der Kommune so aussehen, dass eine begrenzte Anzahl von Standorten in Form von Gewerbegebieten entstehen soll.

5.0 Flächenausweisung / Nutzungen

Die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Änderungsfläche, wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt.

Zur Ausbildung eines grünen Gürtels bzw. aus Gründen eines harmonischen Überganges zur bestehenden Umgebung – Wohnbebauung „Am Goldenen Steig“ - wird diese Gewerbefläche von einer Grünfläche eingerahmt.

Folgende Nutzungen gem. § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Gebäude als Quartier-Heizwerk
- Gebäude für KFZ-Prüfanlagen
- Gebäude für Rettungswache mit Rettungsleitstelle
- Gebäude für Brandschutz-Geräte und -Utensilien

Folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 sind nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Lebensmitteleinzelhandel
- Sortimente des Innenstadtbedarfs aus dem LEP Bayern

6.0 Erschließungen

6.1 Straßenerschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Bundesstraße B533.

Abzweigend von der bestehenden Erschließung für das Schützenheim der FSG Freyung wird im Plangebiet eine neue private Verkehrsfläche mit Wendehammer errichtet.

Die Erschließung der einzelnen Parzellen wird durch notarielle Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert.

Eventuell soll eine neue Abbiegespur von der B533 errichtet werden. Die Entscheidung hängt vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen ab.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das kommunale Netz der Stadt Freyung sichergestellt.

6.3 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird durch das kommunale Netz der Stadt Freyung sichergestellt. Es werden im Zuge der Tiefbauarbeiten neue Hydranten errichtet.

6.4 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in den kommunalen Schmutzwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Die kommunale Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

6.5 Regenwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche neuen Gebäude aller Flur-Nummern müssen eine unterirdische Wasserrückhaltung erbauen. Dies wird auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die gedrosselte Ableitung für diesen Bereich ist dann in den bestehenden, kommunalen Mischkanal einzuleiten.

Eine Aufnahme des zukünftig anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden Regenwasserkanal mit anschließender Einleitung in den Saußbach ist nach Prüfung durch das städtische Bauamt möglich. Jede Parzelle und auch die neue Straßenerschließung erhält jeweils eine Oberflächenwasserrückhaltungsanlage mit entsprechender Drosselklappe.

Zur Einleitung in den Saußbach ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Diesbezüglich wurde ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durch die Stadt Freyung eingeleitet und zwar in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

Vorrangig soll das Oberflächenwasser auf den einzelnen Planparzellen zurückgehalten, genutzt und gedrosselt abgeleitet werden.

Dieses Ziel soll durch nachfolgende Maßnahmen erreicht werden:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung u. ä. aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Gestaltung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Befestigung als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke (beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten)
- Speicherung und Nutzung des Oberflächenwassers auf jeder neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Regenwasserrückhaltung. Die Größe der jeweiligen Regenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan näher beschrieben (einschl. der Drosseleinrichtung)

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass der ordnungsgemäße Einbau und die Betriebstüchtigkeit der Rückhaltung durch eine Fachfirma gegenüber der Stadt Freyung zu bestätigen ist.

6.6 Elektrische Energie

Die elektrische Energie wird vom überregionalen Stromanbieter zur Verfügung gestellt.

7.0 Erläuterung des eingeschränkten Gewerbegebietes

Südlich der Planfläche befindet sich die Anlage der Feuerschützengesellschaft Freyung e.V.; im Nord-Osten der Planfläche befindet sich ein Discounter.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B533 befindet sich der städtische Bauhof.

Des Weiteren befinden sich im Nord-Osten bestehende Gewerbebetriebe.

Deshalb werden den geplanten Gewerbeflächen max. mögliche Lärmkontingente unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen zugewiesen.

Somit können an der umliegenden Wohnbebauung schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vorgebeugt und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung erfüllt werden.

Außerdem wurden im Schalltechnischen Bericht entsprechende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet und festgesetzt.

8.0 Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Geoplan wurde ein schalltechnischer Bericht Nr. S2306069 erstellt.

Darin wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung der in diesem Bericht angenommenen Emissionskontingente für die Teilflächen keine Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind.

Somit ist ein ausreichender Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft gesichert.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die zulässigen Emissionskontingente dargelegt und bestimmt.

9.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und der unterirdischen Regenwasserrückhaltung ist die festgesetzte Grünordnung auszuführen.

10.0 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch das Büro Team Umwelt Landschaft wurde ein umfangreicher artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

11.0 Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

Teil B – Umweltbericht

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Die Entwicklung des bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereiches zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet soll den aktuellen Bedarf an gewerblichen Flächen für die Stadt Freyung und die weitere Entwicklung ortsansässiger Gewerbetreibender decken.

Am Rande des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befinden sich Biotop. Diese bleiben erhalten und werden geschützt.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und als optische Trennung zu vorhandenen Bebauungen wird das Gewerbegebiet von bestehenden und neuen Grünstrukturen umgeben.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Stadt Freyung zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet in dem weniger empfindlichen Bereich der Stadt Freyung kommt den Zielen entgegen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem

Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

hoch / mittel / gering / keine

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese bietet nur wenigen Arten Lebensraum. Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotope der Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich nur im Randbereich vor (hin zum allgemeinen Wohngebiet und bei der Hochstaudenflur des Gewässers). Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittel bis hoch** bewertet werden.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen.

Da im Änderungsbereich eventuell schutzwürdige Tiere und Pflanzen vorhanden sind, muss bei der Planung großteils auf den Erhalt der bestehenden Habitatstrukturen geachtet werden. Deshalb wird auch der Bereich der Hochstaudenflur beim bestehenden Rinnsal nach der Verlegung des Rinnsales wieder mit einer Hochstaudenflur bestückt.

Durch die geplanten Maßnahmen kann die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückziehen bzw. einen Ersatz finden.

Außerdem sind durch den saP-Fachbeitrag (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zahlreiche Maßnahmen beschrieben, die umgesetzt werden müssen. Diese Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich dargelegt (Anlegen von Reptilienbausteinen; Errichtung eines Schutzzaunes; vor Mahd Untersuchung auf Vorhandensein von Reptilien).

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung und Stoffeintrag im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt. Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auf der Fläche wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in mittlerem / höherem Umfang (GRZ = 0,8) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befindet sich ein Wasser-Rinnsal. Das Wasser-Rinnsal wird umgelegt einschl. der im Rinnsal befindlichen Hochstaudenflur. Eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau als auch beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – mittels Wasserrechtsverfahren – wird durchgeführt. Die eigentliche Gewerbefläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Durch die Versiegelung bei den Gewerbeflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das GE-Gebiet begrenzenden Eingriff dar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer bis hoher** Erheblichkeit.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung der Gewerbeflächen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf kann das Rinnsal mit entsprechenden Auflagen umgelegt werden. Ein Wasserrechtsverfahren wurde bereits durchgeführt.

Eine naturnahe Ausgestaltung ist notwendig und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freyung-Grafenau besprochen und wird dann auch so ausgeführt.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser – über die geplanten Rückhaltungen mit Nutzvolumen und Drosseleinrichtungen – wird dieses dem Naturhaushalt Wasser teilweise wieder zugeführt.

Außerdem wurde ein Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagsentwässerung durchgeführt.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderungen:

Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände stellt eine strukturarme und geneigte Wiesenlandschaft ohne gliedernde Elemente dar. Die geplanten gewerblichen Anlagen werden topographisch so angeordnet, dass sie sich den Höhenstrukturen anpassen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da es gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung.

Es befinden sich Wohnbebauungen in unmittelbarer Nähe, sodass bei der Immissionsschutz-Annahme Rücksicht zu nehmen ist. Deshalb die Forderung nach einem Schallschutzgutachten.

Bedingt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Gerüchen besteht eine Vorbelastung für das Änderungsgebiet.

Dieser Landschaftsraum hat keine Naherholungsfunktion.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt gegenüber der bereits bestehenden Belastung (Bundesstraße B533; bestehende Gewerbebauten in unmittelbarer Umgebung) zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung der nahen Wohnbebauung. Es sind abschirmende Grünstrukturen vorhanden bzw. werden neu geschaffen – zwischen geplantem Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen. Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Er liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Freyung und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel bis hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel bis hoch
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	gering
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Entwicklung des Gewerbegebiets würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich als intensive Wiese genutzt wie bisher, d.h. die Flächen würden weiterhin gedüngt und bearbeitet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

Sollten sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brach fallen und der Landschaftsraum würde seinen derzeitigen offenen Charakter verlieren.

3.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Zwischen den bebaubaren Flächen und bestehenden Wiesenflächen des Plangebietes werden Gehölzstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Hochstaudenflur beim Oberlauf des Rinnsales wird versetzt und neu angelegt. Die detaillierten Anforderungen sind im Bebauungsplan erläutert. Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Gewerbeobjekt) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser am Entstehungsort teilweise versickert (neue Rückhaltungen mit Nutzvolumen und Drosseleinrichtungen). Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt teilweise wieder zugeführt.

Das bestehende Rinnsal darf mit entsprechenden Auflagen umgeleitet werden.

Außerdem wurde hierfür ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet. Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze sind einzugrünen.

e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt.

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung (Ackerfläche) handelt und ein Gewerbegebiet eine Nutzung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind einerseits im Geltungsbereich und andererseits durch das Ökokonto des Marktes Wegscheid durchzuführen.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

4.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Freyung hat für den Bereich „Speltenbach-Furthäcker“ die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 33 beschlossen.

Ziel ist es, Gewerbeflächen mittels Bebauungsplan zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

In Freyung gibt es kaum Baulandreserven, Flächen für eine Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehende Bausubstanz, welche für die Ausweisung von Gewerbeflächen alternativ genutzt werden könnten.

Ziel ist es also, neue Gewerbeflächen zu schaffen.

Da dieses Ziel dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entspricht, muss parallel zum Bebauungsplan eine Änderung im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Mit der vorliegenden Ausführung wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

Aufgabe war es, den geplanten Zustand des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes den planerischen Auswirkungen der Änderung gegenüber zustellen.

Durch die Standortwahl in diesem Bereich ist der Eingriff überwiegend von mittlerer Erheblichkeit. Da der größte Wert des Gebietes in seiner Lage und dem unbebautem Zustand begründet ist, hängt die Erheblichkeit des Eingriffs hier ganz wesentlich von dem wirksamen Einbindungs- und Ausgleichsmaßnahmen ab.

Bei einer ausreichenden Einbindung in die Umgebung und bei Minimierung der Versiegelung der erforderlichen Flächen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, kann auch hier von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

Am Rande des Bebauungsplan-Geltungsbereiches befinden sich Biotope. Diese bleiben unberührt und werden geschützt.

Die Umverlegung des Rinnsales wurde sowohl mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt eingehend besprochen.

Ein Wasserrechtsverfahren wurde sowohl wegen der Umverlegung des Rinnsales als auch bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt.

Durch das Büro Team Umwelt Landschaft wurde ein umfangreicher artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Ausgleich des Eingriffs soll teilweise auf dem ausgewiesenen Gewerbegebiet erfolgen und neben der Aufwertung der Flächen auch Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Die restliche, wesentlich größere Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück der Flur-Nr. 634/1 Gemarkung Wolfstein vorgenommen

Darüber hinaus soll auch eine optische Einbindung des Gebietes erfolgen.

Stadt Freyung

.....
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 12.04.2021 hat der Stadtrat der Stadt Freyung die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 33 beschlossen.
- In der Zeit vom 29.06.2023 bis 28.07.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 24.05.2023 bis 26.06.2023 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 31.07.2023 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 25.08.2023 bis 25.09.2023 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 16.10.2023 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 11.04.2024 bis 10.05.2024 fand die erneute öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 11.04.2024 bis 10.05.2024 fand die erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
 - Am 13. Mai 2024 fand der Feststellungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

Die im Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 33 dargestellten Flächen werden wie folgt geändert:

Aus den im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein Gewerbegebiet.

Im Geltungsbereich und zwar am Rande hin zum allgemeinen Wohngebiet befindet sich ein Biotop. Dieses bleibt unberührt und wird geschützt.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in unmittelbarer Nähe 2 Biotop-Strukturen, die ebenfalls unangetastet bleiben.

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Freyung und grenzt im Norden an die Einzelhandelskette Lidl und im Süden das Schützenhaus der FSG Freyung an das Plangebiet an. Im Osten schließen sich die Straßenmeisterei und vereinzelte Wohnbebauung an, wohingegen im Westen bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet anschließt.

Die Fläche beträgt ca. 1,20 ha.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 33 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen, angrenzend an das bereits bestehende Sondergebiet geschaffen werden.

Der Geltungsbereich zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Speltenbach-Furthäcker II“.

Durch das Büro Team Umwelt Landschaft wurde ein umfangreicher artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die Umverlegung des Rinnsales wurde sowohl mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt eingehend besprochen.

Ein Wasserrechtsverfahren wurde sowohl wegen der Umverlegung des Rinnsales als auch bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt.

Stadt Freyung

.....
Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

