



# STADT FREYUNG

## 20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS § 2 BauGB



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes  
(Planungsstand 10.05.2004)

Vorentwurf  
gefertigt 03.03.2025

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Inhaltsverzeichnis

Ausschnitt des Flächennutzungsplans	3
Deckblatt NR. 20	4
Verfahrensvermerke	5
Begründung	7
1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	7
2. Planungsanlaß und Zielsetzung	7
3. Lage im Raum	7
4. Flächennutzungsplan	7
5. Technischer Umweltschutz	8
6. Altlasten	11
7. Ausgleichsregel	12
8. Anlagen	12

## Planverfasser

### Städtebau:



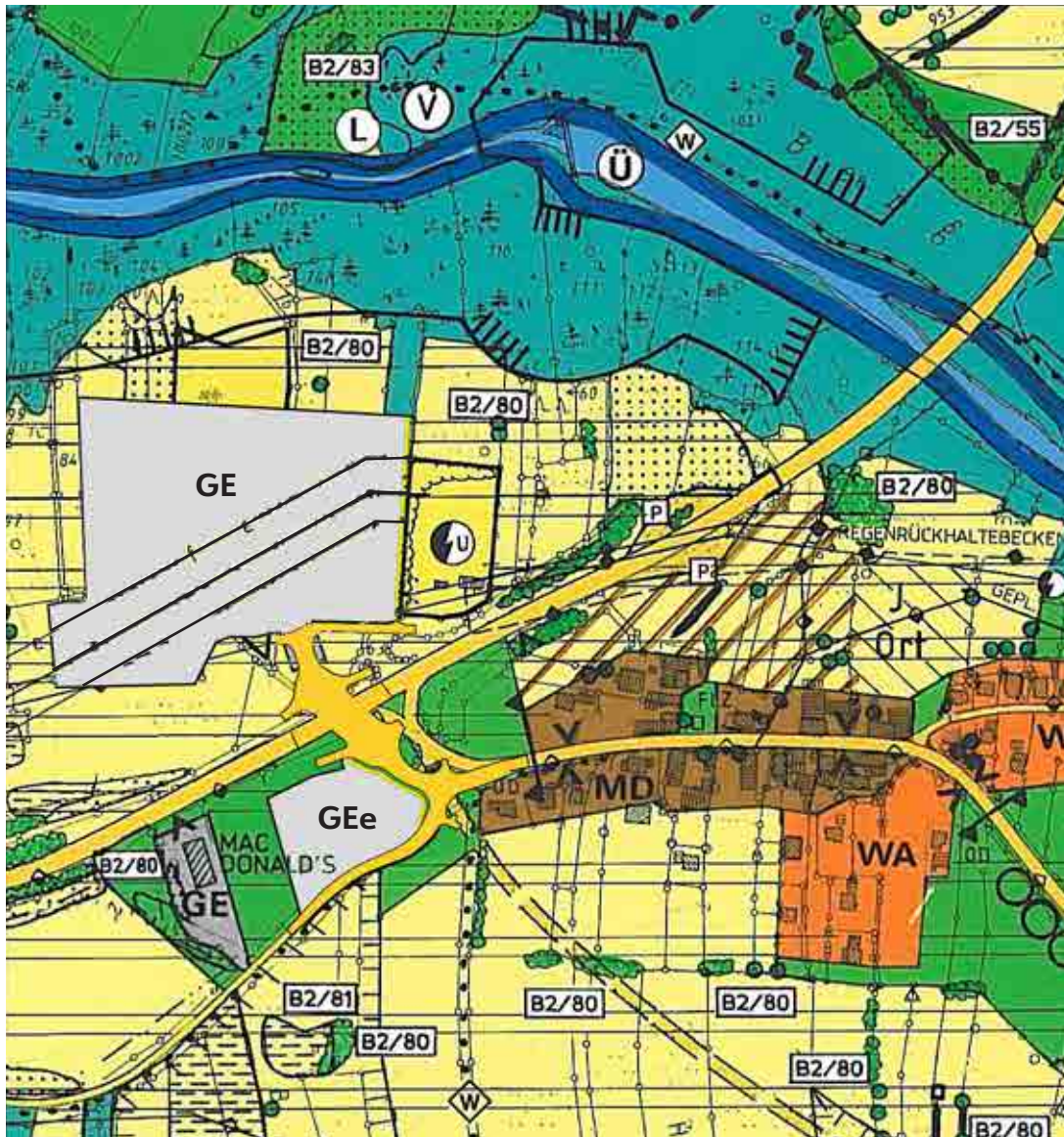
**PPP Planungsgruppe GmbH**  
 Werner J. Pauli & Christian Lankl  
 Stadtplatz 14  
 94078 Freyung  
 fon: 08551 / 9169660  
 fax: 08551 / 9169666  
 info@ppp-architekten.com

### Grünordnungsplanung:

**Team**  
**Umwelt**  
**Landschaft**  
 Susanne Ecker  
 Fritz Halser  
 Katharina Halser  
 Christine Pronold  
 Simone Weber  
 Landschaftsplanung • Biologie BbR  
 Am Stadtpark 8  
 94469 Deggendorf  
 0991 3830433  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de



DECKBLATT NR. 20



Maßstab 1 : 5.000

Legende



**GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



**GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Freyung hat in der Sitzung vom 15.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_.\_\_.2025 die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 festgestellt.

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

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

7. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2025

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

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

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

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

9. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_.\_\_.2025 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 20. 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 am 16.02.2016 und nochmals am 16.09.2024 für das Plangebiet die 20. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE Ort“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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

Um im Stadtgebiet von Freyung die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen zu können, sollen im GE1 auf den Fl.Nrn. 71 (Tlf.) 72 (Tlf.), 73 (Tlf.), 77 (Tlf.), 78 (Tlf.), 81 (Tlf.), 82 (Tlf.), 85(Tlf.) und 90, Gemarkung Ort, und im GE2 auf der Fl.Nrn. 45 und den Fl.Nrn. 48 (Tlf.) , 49 (Tlf.), 49/1 (Tlf.), 255 (Tlf.), 256/1 (Tlf.) der Gemarkung Ort neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den 1. Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 15.02.2016 verwiesen.

Im geplanten Gewerbegebiet (Art der baulichen Nutzung) soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im städtebaulichen Interesse definiert und festgelegt werden. Hierbei sollen u.a. der Lebensmitteleinzelhandel sowie innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

### **3. Lage im Raum**

Beide Gewerbegebiete liegen östlich der Stadt Freyung. Das Gebiet GE1 grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten schließt unmittelbar an das Plangebiet das Umspannwerk des Energieversorgers Bayernwerk und abgegrenzt durch die Staatsstraße B12 der Ortsteil Ort an das Plangebiet an.

Das Gewerbegebiet GE2 wird im Norden von der Staatsstraße B12 und im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße nach Falkenbach begrenzt. Im Osten liegt der Ortsteil Ort, und im Westen das Anwesen eines Schnellrestaurants.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 4,6 ha.

### **4. Flächennutzungsplan**

Im FPlan ist das Gebiet GE1 als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Auf einer Teilfläche der Flurnummer 78, Gemarkung Ort, ist eine Deponie ausgewiesen, und im Osten eine Waldfläche.

Der Planbereich des GE2 ist als gliedernde, abschirmende ortsrandgestaltende Freifläche ausgewiesen.

## 5. Technischer Umweltschutz

Mit dem Deckblatt Nr. 20 zum Flächennutzungsplan soll im Westen der Ortschaft Ort ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet beinhaltet zwei Parzellen (GE 1- GE 2), die als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in zwei Geltungsbereichen ausgewiesen werden. Das GE 2 wird als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen. Hier sind nur nicht störende Betriebe (z.B. Dienstleister) zulässig, wobei ein Betrieb in der Nachtzeit (22:00- 6:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in beiden Baufeldern zugelassen.

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 12 und der St 2132. Die Kreuzung ist planfestgestellt und soll ab Mitte 2025 umgebaut werden. Die Baumaßnahme sieht die Eintiefung der B 12 am Kreuzungspunkt um ca. 3,5 m und den Neubau eines ovalförmigen Kreisverkehrs in einer zweiten Ebene über der B 12 vor, über den alle Verknüpfungen erfolgen (auch die Anbindung des GE 1). Die beidseitig verlaufenden Anschlussrampen liegen teilweise etwas höher, als die heutige B 12. Die Einmündung der Gemeindestraße im Süden des GE 2 in die St 2132 wird im Rahmen des Umbaus um mehrere Meter nach Osten verlegt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Änderung von Flächennutzungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.



Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50

\*: .....Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 05.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 3035-2025 / SU V01). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr auf der B 12 und der St 2132 erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für die beiden Parzellen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets erzeugten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei freier Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt werden würden. Der entsprechende Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung der außerhalb der Geltungsbereiche ansässigen gewerblichen Nutzungen (Umspannwerk im Osten des GE 1 und Mc Donald`s im Westen des GE 2) und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets ermittelt. Dem Gewerbegebiet wurden Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts zugeteilt, die an den maßgeblichen Immissionsorten in Ort eingehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im

Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet „Ort“ im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Linden“ der Stadt Freyung und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel / Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Stadtgebiet von Freyung gibt es mit dem Gewerbegebiet „Linden“ ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem Gewerbegebiet „Ort“ ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten beschränkt ist. Darum kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr

Die Berechnungen wurden gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19“ durchgeführt. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen verwendet, die in der Verkehrsuntersuchung des Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak zum Umbau des Kreuzungspunktes B 12 / St 2132 angegeben sind und für das Prognosejahr 2035 gelten. Demnach wird der Orientierungswert im GE 1 durchgehend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten. Im GE 2 hingegen ist insbesondere der Bereich entlang der nördlichen Baugrenze von Überschreitungen betroffen. Mit Immissionsbelastungen von bis zu 69/61 dB(A) tags/nachts wird der Immissionsgrenzwert tagsüber zwar eingehalten, nachts jedoch bis zu einer Tiefe von etwa 5 - 7 m um 1 - 2 dB(A) überschritten.

Mit der gegenständlichen Änderung des FPlans soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auch wenn Betriebswohnungen zugelassen werden, steht die gewerbliche Nutzung der Flächen trotzdem im Vordergrund. Im Umgang mit den festgestellten Orientierung bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen im GE 2 wurde neben einer - baurechtlich ohnehin erforderlichen - Festlegung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung im Bebauungsplan empfohlen (keine zur Belüftung von Schlafräumen notwendigen Fenster in den der B 12 zugewandten Nordfassaden). Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde weiterhin vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Die erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, ges}$  von Außenflächen

schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wurden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Demnach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel im GE 1 von bis zu 70/71 dB(A) tags/nachts und im GE 2 von bis zu 73/75 dB(A) tags/nachts. Es wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße bzw. die Außenlärmpegel getrennt für die Tag- und Nachtzeit festzusetzen.

## 6. Deponie, Altlasten

Bei der Altablagerung „Ort“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 78 der Gemarkung Ort, Stadt Freyung, handelt es sich um eine Fläche, auf der zwischen ca. 1950 und 1972, teilweise auch darüber hinaus, u.a. Siedlungsabfälle, Bauschutt, Gartenabfälle und Klärschlamm der Stadt Freyung abgelagert wurden. Das Gelände wurde nach 1972 als Lagerfläche für Grüngutabfälle, Straßenaufbruch und Bodenaushub sowie Baustoffe verwendet.

Gemäß Bescheid des Landratsamts Freyung-Grafenau vom 07.01.2025 wurde das Gebiet unter Beachtung folgender Auflagen, nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen:

- Im Falle einer Umnutzung des Geländes oder bei Bau-/Erdbaumaßnahmen ist das anfallende, kontaminierte Material unter gutachterlicher Begleitung durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei künftigen Nutzungsänderungen im Bereich der o.g. Altlastenverdachtsfläche (anstelle als Gewerbefläche) ist eine Neubewertung der Flächen nach den Maßgaben des Bodenschutzrechtes durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich.
- Eine geplante Nutzungsänderung (z. B. Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft oder Wohnen, Sport und Spielfläche) ist der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau mindestens vier Wochen vor geplanter Nutzungsänderung anzuzeigen.
- Aufgrund der teilweise sehr dünnen Überdeckung der Ablagerungen ist eine Überdeckung der ehemaligen Deponie und Ablagerungen mit unbelastetem Bodenmaterial von mindestens 10 cm, oder wasserundurchlässigen Material (z.B. Beton, Asphalt) anzustreben.
- Bei künftigen Baumaßnahmen mit Bodenaushub wird auf die Pflichten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Im Falle eines Aushubs ist dieser durch ein auf dem Altlastensektor erfahrenes Fachbüro zu begleiten. Belastetes Bodenmaterial ist entsprechend den Vorgaben des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen. Anfallender sonstiger Aushub ist – unabhängig von einer Beprobung des Materials – nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwendung in hydrogeologisch sensiblen Bereichen zugelassen. Das Landratsamt Freyung-Grafenau ist im Vorfeld eines Bodenaushubs mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

## **7. Ausgleichsregel**

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt extern auf dem stadteigenen Flurstück 763 Gemarkung Kreuzberg.

Eine Bestandsaufnahme war aus jahreszeitlichen Gründen bisher nicht möglich. Eine Beplanung der Fläche erfolgt daher zum nächsten Verfahrensschritt.

## **8. Anlagen**

- 8.1 Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, Freising, März 2025
- 8.2 Umweltbericht, Team Umwelt Landschaft, Deggendorf, 12.03.2025