

# Stadt Waldkirchen



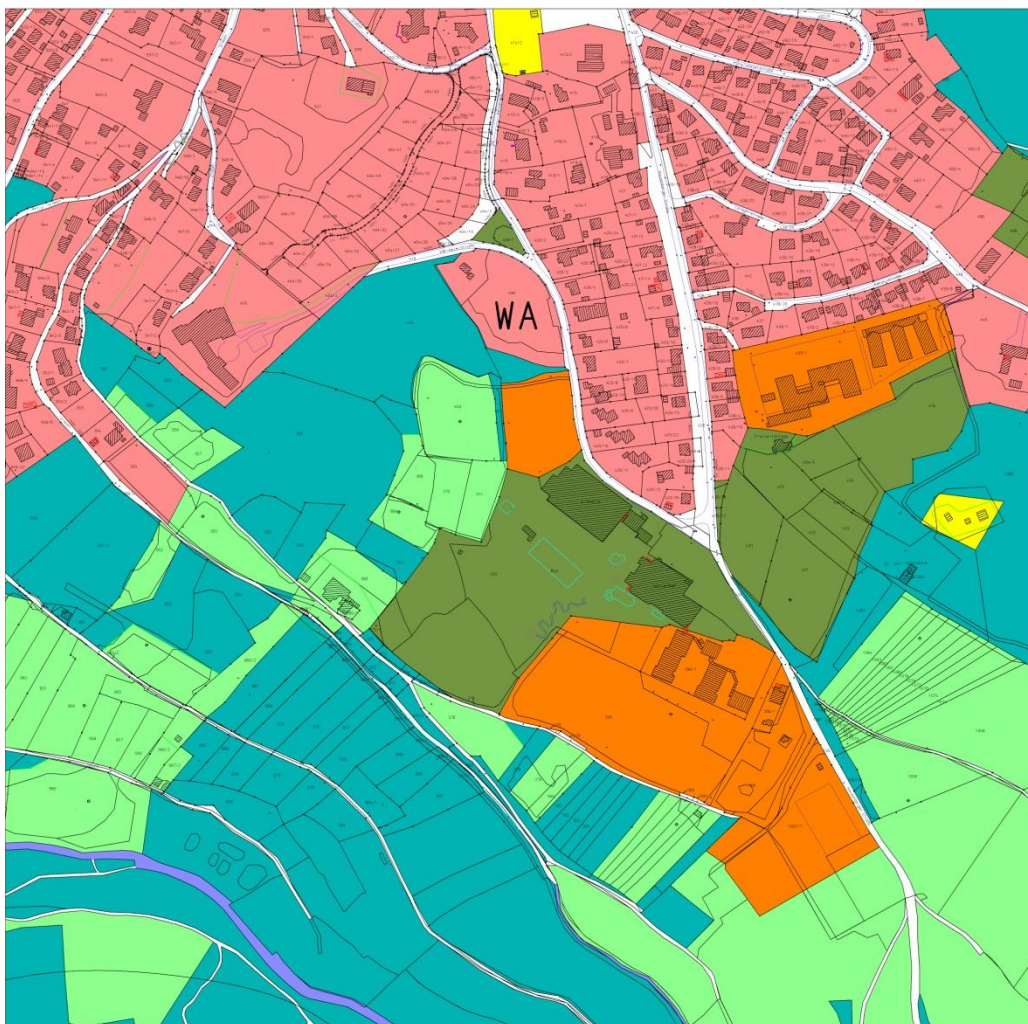
## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Am Zauberwald“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	8
D. Verfahrensvermerke	13
E. Anlagen	15

## A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 sowie § 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

### 119. Änderung des Flächennutzungsplanes



Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der VdK-Heim-Straße in Waldkirchen mit Deckblatt 119 zu ändern. Die bisher als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe (Hotels) dargestellte Fläche soll nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

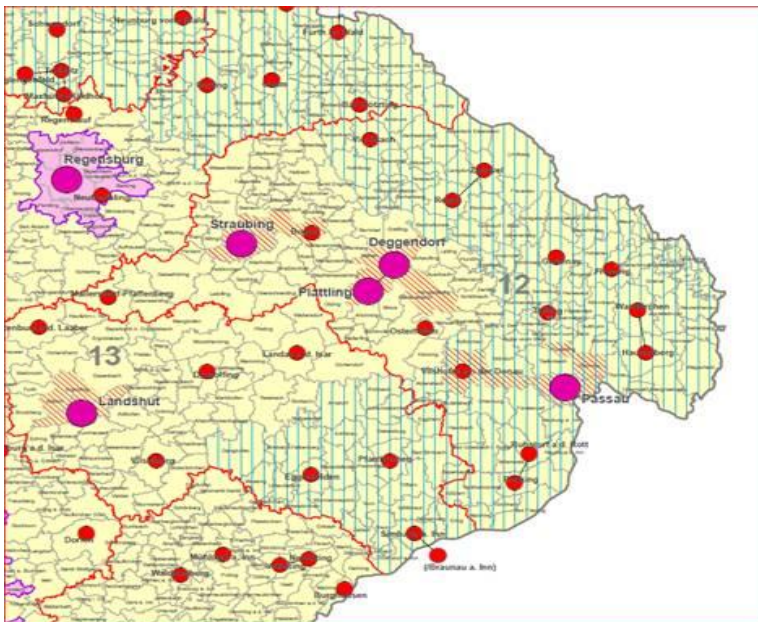
Grund für diese Änderung ist zum einen, dass in diesem Bereich kein Bedarf für Hotels mehr in Waldkirchen besteht. Zum anderen besteht aber sehr wohl Bedarf an Wohnungsbau.

Dieses Bauleitverfahren dient der Schaffung von neuen Wohnbauflächen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines Bebauungsplanes umgesetzt werden, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Im Parallelverfahren wird auch das Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

### 2.0 Übergeordnete Planungen



Die Stadt Waldkirchen liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zu der Region Donauwald.

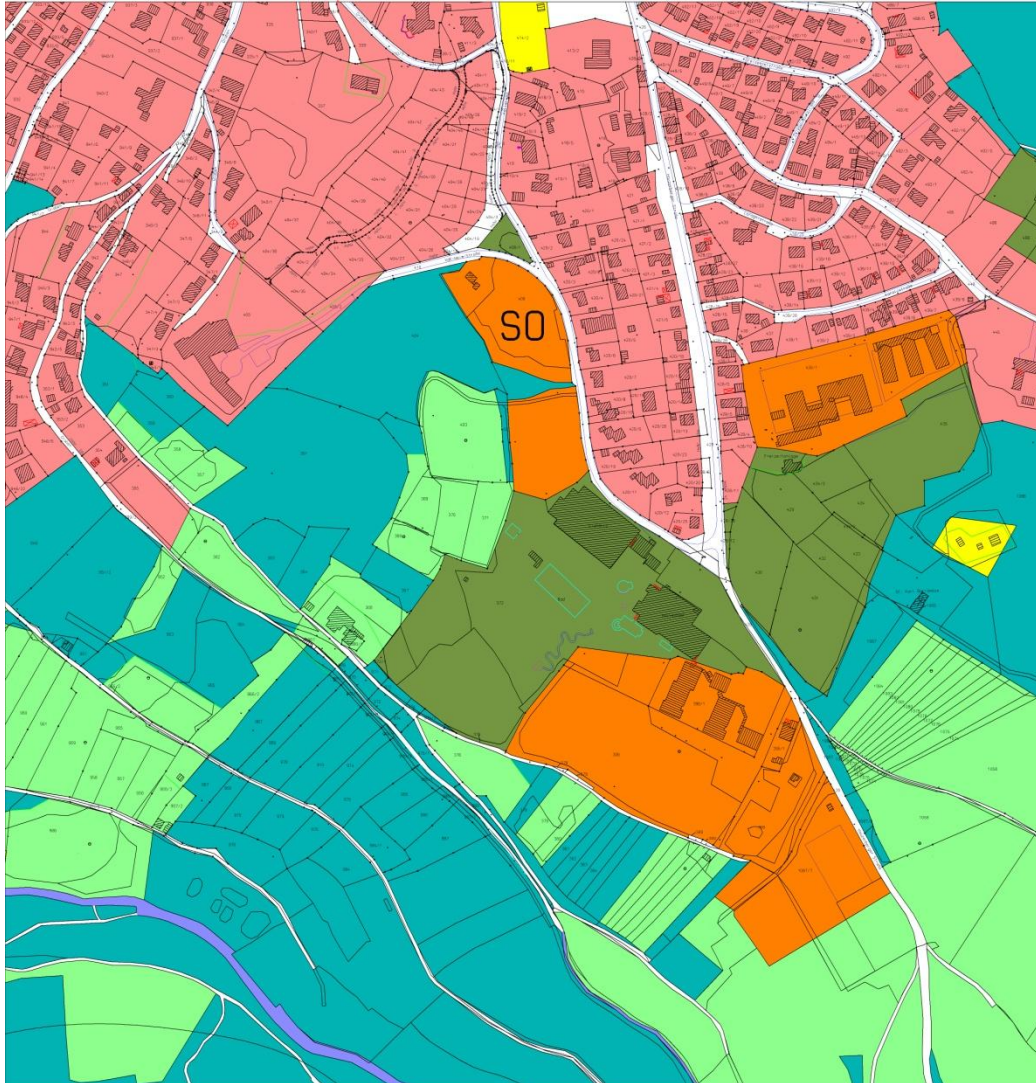
Bei dieser Stadt handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.



## 2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waldkirchen verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt durch die Regierung von Niederbayern



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Waldkirchen

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Das Planungsgebiet liegt an der VdK-Heim-Straße am südlichen Stadtrand von Waldkirchen, welches bisher im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet für Beherrbergungsbetriebe“ ausgewiesen war.

Die Entfernung des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 950 m.

Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Nordosten.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: bestehende Wohnbebauung  
Im Osten: bestehende Wohnbebauung sowie VdK-Heim-Straße  
Im Süden: Waldbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“  
Im Westen: bestehender Mischwald

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 408 (Teilfläche), Gemarkung Waldkirchen

**Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,679 ha**

### **2.3 Topographie**

Das Plangebiet fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) beträgt im Mittel 576,00 m ü. NN.

Das Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

### **3.0 Erschließung**

#### **3.1 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die VdK-Heim-Straße (Ortsstraße).

#### **3.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert.

#### **3.3 Löschwasserversorgung**

Auch das Löschwasser wird durch die kommunale Wasserversorgung und deren Hydranten sichergestellt.

Zusätzlich ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit 109 m<sup>3</sup> Inhalt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

#### **3.4 Abwasserbeseitigung**

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen.

#### **3.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

---

Die Außenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist jeweils eine Zisterne auf der Parzelle zu schaffen; mittels Drosselklappe kann das überschüssige Wasser der kommunalen, bestehenden Oberflächenleitung zugeführt werden.

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Waldkirchen (Entwässerungssatzung – EWS vom 12.08.1997).

### **3.6 Abfallwirtschaft**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

### **3.7 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Stadtwerke Waldkirchen.

## **4.0 Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald soll die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

**In Kapitel 3 Siedlungsstruktur (LEP 2013) können insbesondere folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:**

### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- ⇒ **Hier handelt es sich um ein Gebiet, welches bisher als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe festgesetzt war. Wegen der positiven Bevölkerungsentwicklung in Waldkirchen soll nun ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden**

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

- ⇒ **Die geplante Wohnbebauung ist lediglich ca. 950 m vom Ortskern entfernt. Wichtige Infrastruktur-Einrichtungen können von hier aus fußläufig erreicht werden**
-

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige*

*Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

*Ausnahmen sind zulässig.*

- ⇒ **Das neue allgemeine Wohngebiet schließt direkt an die bestehenden Wohngebiete im Norden und Osten an**

## **5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

## **6.0 Bodenschutzrecht / Biotopflächen / Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Im Flächennutzungsplan ist kein Hinweis bezüglich Altlasten vorhanden.

Die Fläche für das zukünftige Wohngebiet ist geprägt durch bisher landwirtschaftliche Nutzung als intensiv genutzt Wiese.

Im eigentlichen Bereich liegen keine Biotopflächen.

Diese Biotopflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Wohngebietes vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im südlichen Bereich Bäume.

Diese sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und müssen erhalten bleiben.

## **7.0 Sonstiges**

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

---

## **C. 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 **0,679 ha**.

Dabei handelt es sich um eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und bisher als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe (Hotel) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet war.

### **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Stadt Waldkirchen 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.

### **Umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung**

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgestellt.

- Technischer Umweltschutz

Von der benachbarten Eissporthalle und vom Karoli-Badepark wird ein Abstand von ca. 300 - 400 m eingehalten.

Zwischen diesen Bereichen und der neuen Wohnbebauung ist ein Waldstück – Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Dieses dient als abschirmendes Element.

---



- Wasserwirtschaft

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgungsanlage. Beim baubedingten Versiegelungsgrad wird von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen.

Das Planungsgebiet ist an die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwässer werden in Zisternen gesammelt; mittels Drosselklappe wird das überschüssige Wasser dem Oberflächenwasserkanal zugeführt.

- Schutzgut Boden

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der möglichen Ansiedlung von Wohnbebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad der Grundstücke in einem nicht erheblichen Ausmaß.

- Schutzgut Klima/Luft

Schädliche Abgase werden in einem nur untergeordneten Ausmaß erzeugt. Ein Bruchteil davon wird umweltgerecht an die Umgebung abgeführt.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil davon wird nach Fertigstellung der Bebauung weiterhin grünpflegerisch als Wohngärten gepflegt.

- Schutzgut Mensch

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf die Erholungsfunktion des Grundstückes.

- Schutzgut Landschaft.

Das Landschaftsbild ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein besonderer landschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

- Altlastenflächen

Es bestehen keine Altlastenflächen.

- Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leichte Hanglage in Richtung Nordosten. Es werden keine kulturhistorischen Elemente beeinträchtigt.

- Verkehr

Das Baugebiet wird über die Hauzenberger Straße und die VdK-Heim-Straße erreicht. Beides sind bestehende kommunale Straßen.

Lediglich eine kleine Wohnstraße wird neu gebaut.

---

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine Bebauung stattfinden.

### **3.0 Entwicklungen**

#### **3.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Das Grundstück für das allgemeine Wohngebiet wird bisher als intensive Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Im Flächennutzungsplan war diese Fläche jedoch bereits als Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe eingetragen.

#### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Statt der intensiven Wiese – bisher Sondergebiet – soll nun ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Durch die Umnutzung ist später von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

#### **3.3 Bestehende Grünordnung**

Am Rande der zukünftigen Wohnbaufläche befinden sich Bäume. Diese sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Diese Bäume müssen insgesamt erhalten bleiben.

Im nördlichen Bereich wurde ein kleines Gebäude für einen Waldkindergarten errichtet. In unmittelbarer Nähe soll auch noch für den Waldkindergarten eine weitere Baurechtsfläche geschaffen werden.

#### **3.4 Neue Grünordnung**

Der südliche Waldbereich ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und muss erhalten bleiben.

Im Westen und Süden befinden sich Biotopstrukturen, die jedoch vom Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht tangiert werden.

### **ZIEL:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Planungsgebiet besonders für die geplante Anlage zur Wohnnutzung geeignet:**

- Geringe Entfernung zum Ortskern Waldkirchen
  - Unmittelbare Nähe zu Freizeiteinrichtungen
  - In der Umgebung befindet sich bereits großflächig Wohnbebauung
-

#### **4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **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 die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: ***geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit***

Die ausführliche Bewertung der Umweltauswirkungen ist bereits im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## **5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Waldkirchen hat für den Bereich „WA Am Zauberwald“ die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 119 beschlossen.

Ziel ist es, Baurechtsflächen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Da dieses Ziel dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entspricht, muss eine Änderung des Selben 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 (bisher SO) den planerischen Auswirkungen der Änderung gegenüber zu stellen (WA).**

Der Eingriff im Bereich „WA Am Zauberwald“ ist von mittlerer Erheblichkeit.

Eine ausreichende Einbindung in die Umgebung und eine Minimierung der Versiegelung ist gegeben.

Durch die Umnutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet ist zwar von einem höheren Versiegelungsgrad und von einem Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild auszugehen. Mit der Ausweisung großzügig bemessener Bauflächen mit hohem Grünanteil kann der Eingriff in Natur- und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß begrenzt werden.

Starke Eingrünungen werden im Bebauungsplan ohnehin festgesetzt.

---

## D.           **Verfahrensvermerke**

### 1.   **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Waldkirchen hat am 29.07.2020 die Durchführung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Durchführungsbeschluss wurde durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.   **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Von 21.12.2020 bis 19.02.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 17. März 2021 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3.   **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Änderungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig - von ..... bis ..... - wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4.   **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Festsetzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---



**5. Genehmigung**

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

**6. Bekanntmachung**

Die Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**7. Ausgefertigt**

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## **E. Anlagen**

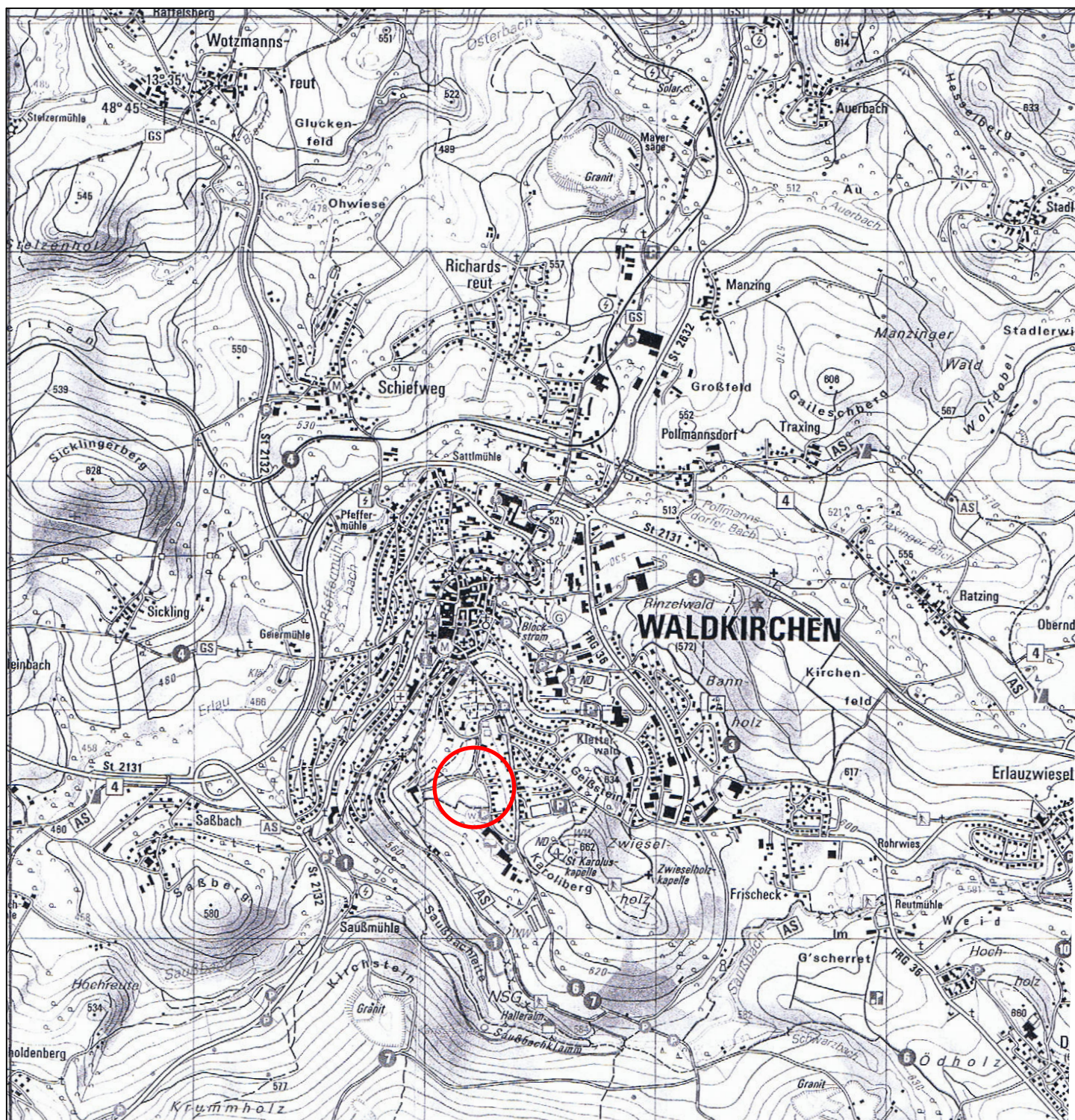
- Anlage 1: Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan
  - Anlage 2: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan
  - Anlage 3: Luftbild – ohne Maßstab
  - Anlage 4: Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan
  - Anlage 5: Auszug aus Fortschreibung / Änderung Flächennutzungsplan
-



## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

## ANLAGE 1

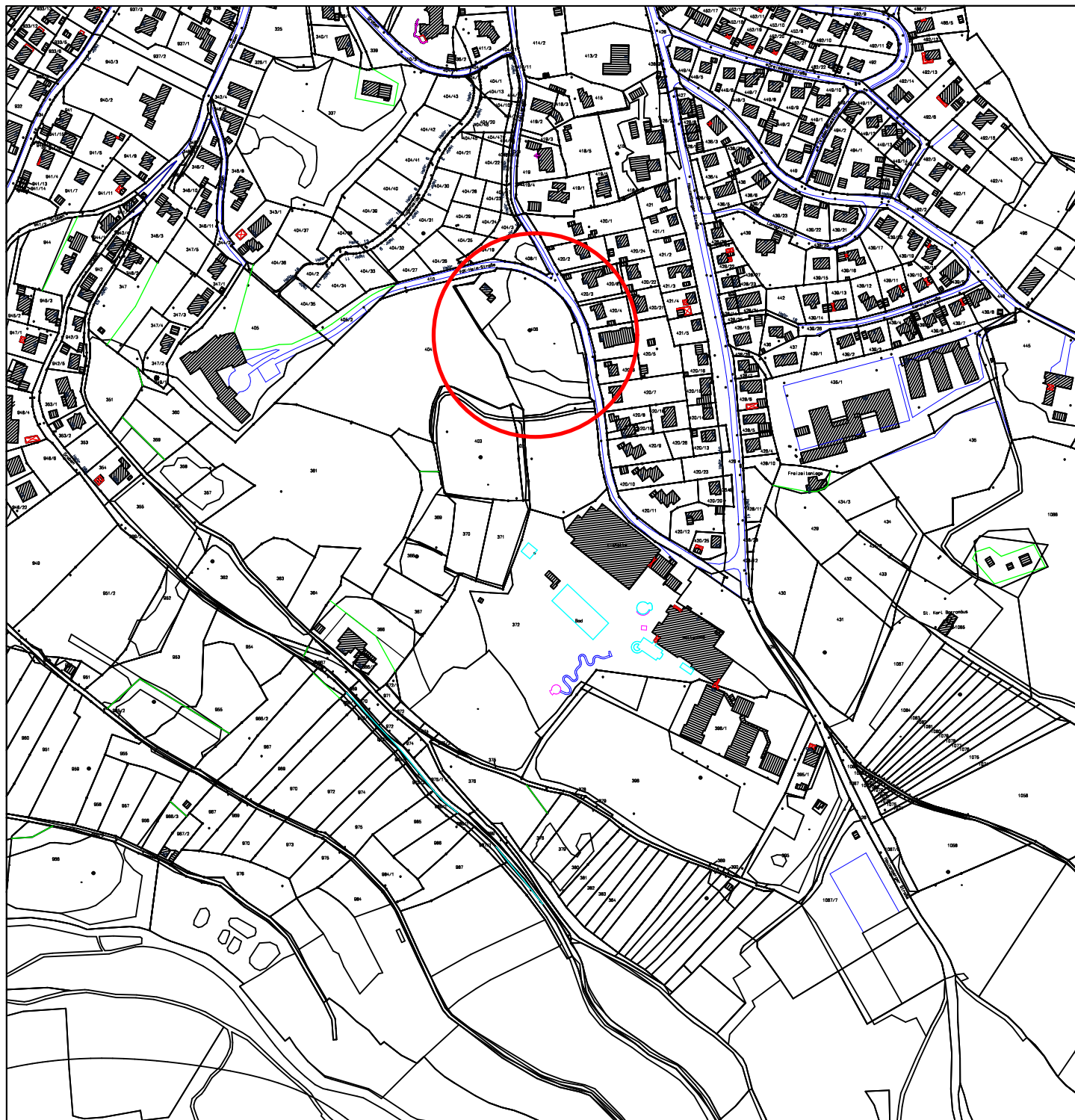
## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000





# 119. Änderung des Flächennutzungsplanes ANLAGE 2

## LAGEPLAN M 1 : 5 000



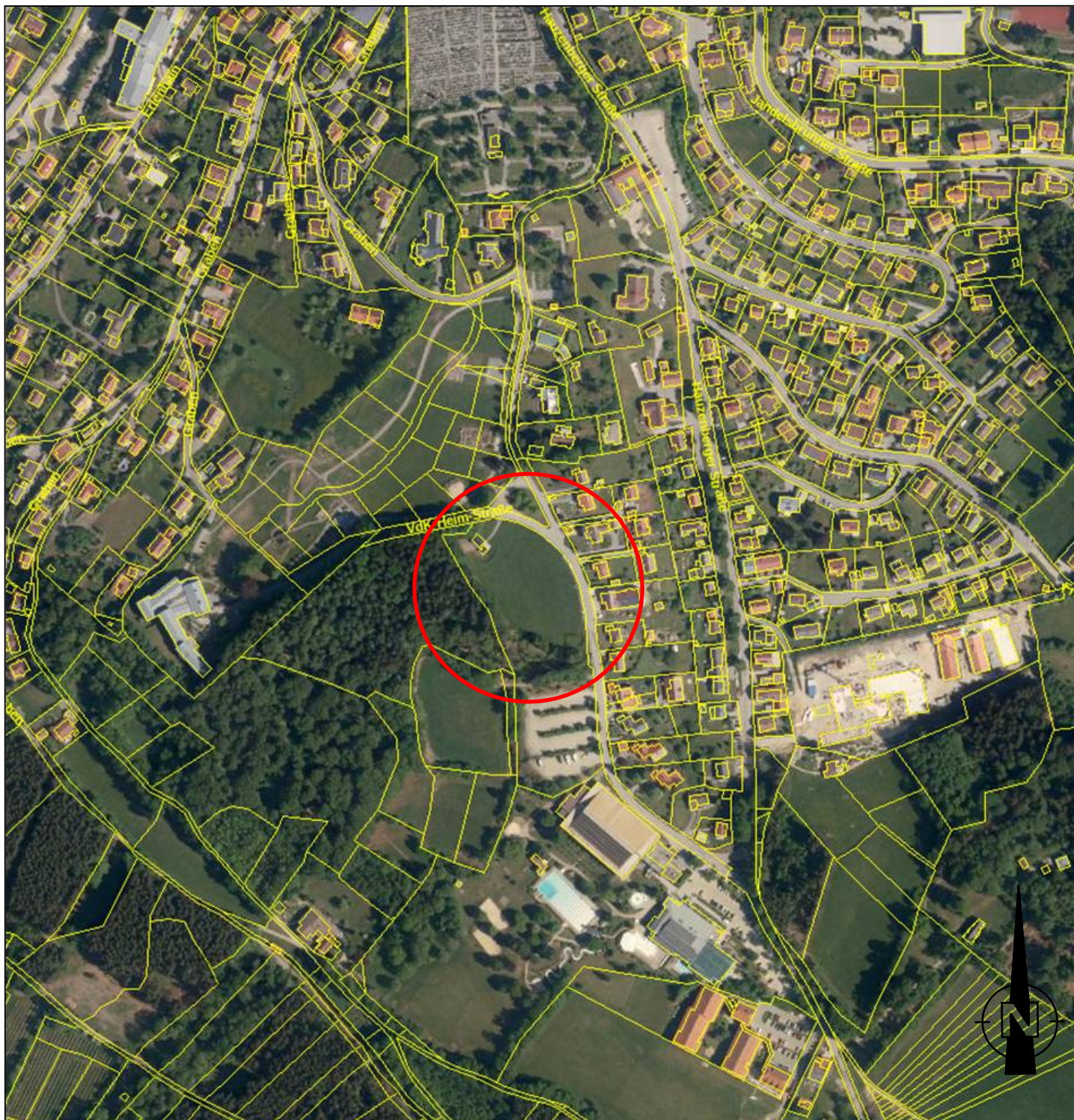


# 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

## ANLAGE 3

### L U F T B I L D - O H N E M A ß S T A B

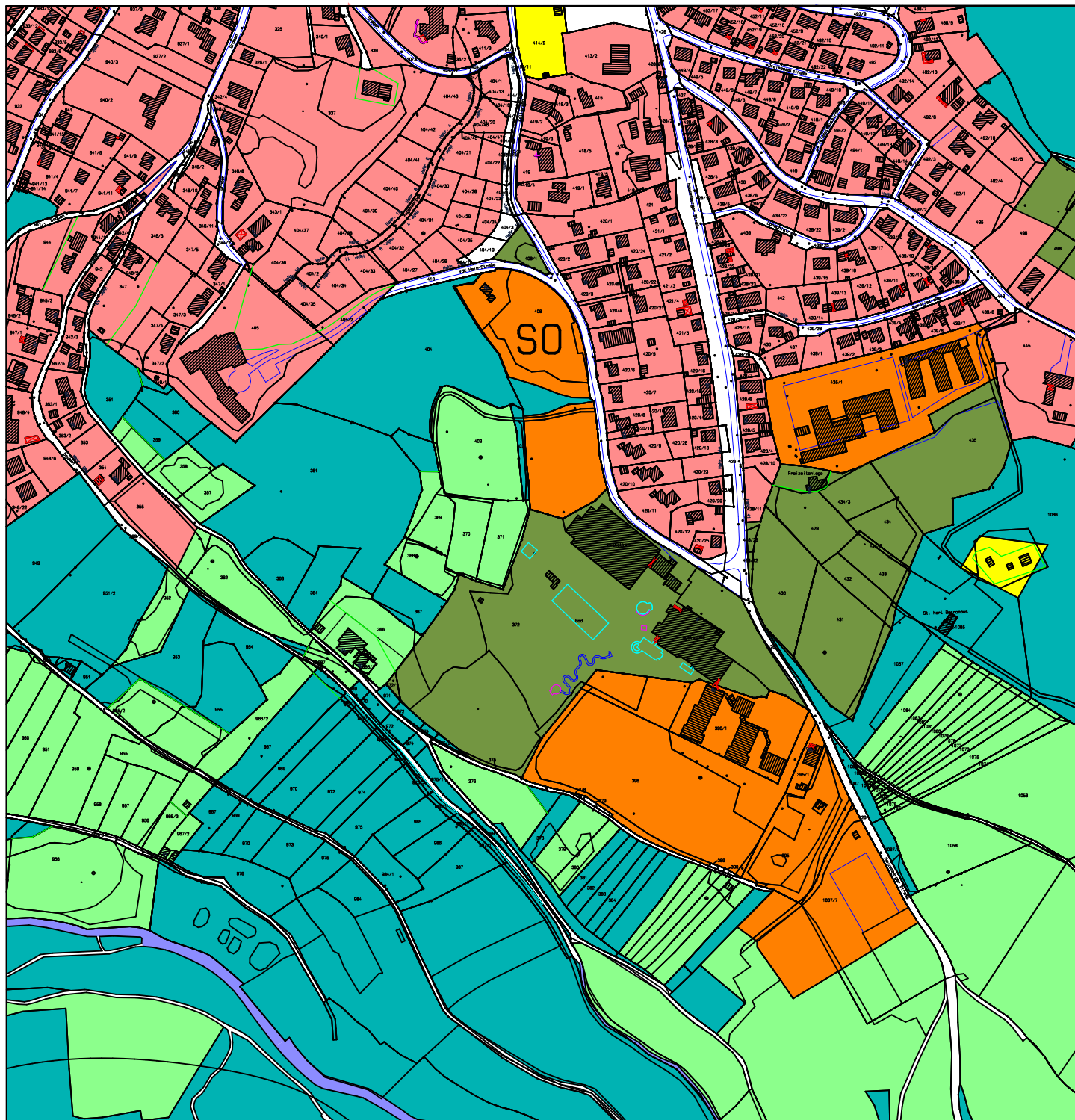
### *M I T H I N W E I S A U F P L A N G E B I E T*





## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

## ANLAGE 4

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALT  
M 1 : 5 000

## 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

## ANLAGE 5

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEU  
M 1 : 5 000