

# Stadt Waldkirchen



## Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Reut-Süd“

ENDAUSSFERTIGUNG

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	9
C. Verfahrensvermerke	17
D. Anlagen	19

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Waldkirchen folgenden Bebauungsplan:

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Reut-Süd“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grundstücke der Flurnummern 3026, 3026/1, 3026/2, 3027 (Teilfläche), 3028 (Teilfläche) sowie 3042 (Gemeindestraße), Gemarkung Böhmzwiesel bilden den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Reut-Süd“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 15.04.2021. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

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

(2) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

(3) Zulässig sind: sonstige Gewerbebetriebe

Wohngebäude

(4) Nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
-

## § 3 Textliche Festsetzungen

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Zahl der Vollgeschoss

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### 3.1.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl

<b>0,4</b>	}	nach § 17 BauNVO	<b>GRZ</b> Grundflächenzahl – höchstzulässig
<b>0,8</b>			<b>GFZ</b> Geschossflächenzahl – höchstzulässig

### 3.2 Bauweise

**O** offene Bauweise

### 3.3 Gestaltung mit Bautyp, Wandhöhen, Bauform

Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Geländeneigung sind folgende Bautypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
    - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
  
  - b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
    - Erdgeschoss und Obergeschoss
-

c) Wandhöhen

- zulässige Wandhöhe bei UG + EG: bergseits max. 5,00 m  
talseits max. 6,70 m
- zulässige Wandhöhe bei EG + OG: max. 6,70 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

d) Dachform bei beiden Bautypen: Satteldach

e) Dachneigung bei beiden Bautypen: 15° – 20°

f) Dachdeckungen bei beiden Bautypen:

Zulässige Dachdeckungen :

- Beschichtetes Blechdach
- Ziegeldach

Nicht zulässige Dachdeckung:

Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind die als Dachdeckungen **nicht zulässig**.

g) Bauform bei beiden Bautypen: Der First beim Satteldach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

### 3.4 Außengestaltung

Die bauliche Anlage des Grundstückes soll ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Reut wird geprägt durch die beiden großen landwirtschaftlichen Betriebe, deren Stadel jeweils eine landschaftstypische Holzaußenverschalung besitzen.

Außerdem ist im Baugebiet das denkmalgeschützte Gebäude "Reut 6" vorhanden, welches in der Denkmalschutzliste folgendermaßen beschrieben wird:

D-2-72-151-127

*Kleinbauernhaus, eineinhalbgadiger Holz-Blockbau mit Greddach (ehem. abgewalmt) auf Bruchsteinsockel, Giebelschrot und Laube zur Giebelseite*

Wegen der prägnanten Lage des Gewerbebaues (Bestandsgebäude) muss nachträglich eine senkrechte Holzverschalung – auf die Wellblechkonstruktion – angebracht werden, um einen „Stadel-Charakter“ zu erreichen (siehe Anlagen 9 + 10 „Ansichten“).

### **3.5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

### **3.6 Abgrabungen / Auffüllungen / Stützmauer**

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,50 m betragen.

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,50 m.

### **3.7 Einfriedungen und Zäune**

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,0 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Erdboden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

### **3.8 Böschungsbefestigungen**

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

### **3.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

(1) Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung für das Gewerbegebäude laut Baugenehmigung 40-2-BG-31-2016:

Laut o.g. Baubescheid sind Ausgleichsflächen auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2932, Gemarkung Böhmzwiesel in einer Größe von ca. 0,26 ha zu erbringen.

Auf dieser Ausgleichsfläche sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Pflanzung von insgesamt 8-10 solitären Einzelbäumen einheimischer Laubgehölze (Artenauswahl: Stieleiche, Linde, Bergahorn, Buche,
-

Eberesche, Wildkirsche, alternativ: Obstbaumhochstämme) entlang der südlichen und östlichen Grenze der genannten Flurnummer (Grenze zu Fl.Nr. 2931)

- Mähen mit Entfernung des Mähguts auf der verbleibenden Fläche, unter Einhaltung eines Schnittzeitpunkts (1. Juli) und vollständiger Verzicht auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel. Ggfls. Mahd nur alle zwei Jahre unter Einhaltung des Schnittzeitpunktes

Die Maßnahmen werden bis mind. 31.12.2026 gewährleistet.

(2) Zusätzliche Baumpflanzungen auf Baugrundstück der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche):

Auf großen Teilen der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche) befand sich ein Biotop, welches völlig beseitigt wurde.

Als Ausgleich werden nachträglich an den Grundstücksrändern des Baugrundstückes und zwar an der Nord-Ost-Seite und an der Südseite das Pflanzen von Hochstämmen festgesetzt.

Vorbemerkung:

*Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passau Abteiland und Neuburger Wald“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.*

Artenliste:

*Bäume 1. Wuchsordnung:*

*(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm)*

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten; kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

(3) Zeitliche Erstellung und Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die gesamten Ausgleichsmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Erteilung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes zu erfolgen. Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Bankbürgschaft vor Satzungs-

---

beschluss von Seiten der Stadt Waldkirchen eingefordert. Die Höhe der Bürgerschaftssumme wird von der Genehmigungsbehörde – Landratsamt Freyung-Grafenau – festgesetzt.

(4) Wiese auf Flur-Nr. 3027 (Teilfläche):

Dieses Grundstück wird als Wiese – mit intensiver Bewirtschaftung - festgesetzt.

(5) Bei den Grundstücken der Flur-Nr. 3026, 3026/1 sowie 3026/2 sind die grünordnerischen Maßnahmen bereits vorhanden.

### **3.10 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung**

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten – nicht auszuschließen und muss vom jeweiligen Bauwerber / Grundstückseigentümer hingenommen werden.

### **3.11 Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen**

Die Mischgebietsflächen werden durch Schalltechnische Einschränkungen nach dem Konzept der Schallkontingentierung (basierend zum Geoplan-Bericht vom 08.09.2020) entsprechend festgesetzt:

- Laut Lärmschutzgutachten und Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt FRG ist ein um 10 dBA gegenüber nach TA Lärm zulässiger Beurteilungspegel gegeben
  - Die Festsetzungen zum Emissionskontingente sowie die Bestimmungen nach TA Lärm und die Berücksichtigung Verkehrsräusche durch Fahrverkehr auf öffentlich gewidmeten Straßen enthalten keine Ausnahmen gegenüber Irrelevanz-Kriterien. So wurde im Schallschutzgutachten ein Nachweis zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen geführt, die sich auf betrieblich anlagenbedingte Lärmemissionen und –immissionen zur prognostizierten Lärmzusatzbelastung der Firma Holz Nigl auf Flur-Nr. 3028 ableiten lassen.
  - Den Betriebsangaben zufolge ist durch an- und abfahrenden Verkehr infolge Anlagenbetrieb wegen Vermischung mit öffentlichem Verkehr eine Betrachtung nicht erforderlich, so dass tatsächlich keine organisatorischen Maßnahmen vorzusehen sind, die sich auch aus den Bestimmungen nach Ziffer 7.4 TA Lärm ergeben können
1. Die Betriebszeit des Gewerbebaues ist auf den Zeitraum von 6.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
  2. Das Verladen von Baumaschinen ist auf den Zeitraum von 6.00 – 20.00 Uhr zu beschränken
-

3. Die Reparaturen von Maschinen sind nur in der Halle durchzuführen. Dabei sind die Tore geschlossen zu halten.
4. Es dürfen keine Sonn- und Feiertagsarbeiten durchgeführt werden

In der Anlage der schalltechnische Bericht als Grundbasis für die Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen.

### 3.12 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 30 wurden folgende Festsetzungen getroffen:

5. Mischgebiet nach § 6 BauNVO MI
6. Bauweise offen
7. Zahl der Vollgeschosse II
8. Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
9. Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
10. Max. Wandhöhe
  - UG + EG talseits 6,70 m, bergseits 5,0 m
  - EG + OG max. 6,70 m

### 3.13 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

---

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Waldkirchen in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

#### a) Bisheriges Verfahren

Mit Bescheid vom 05.04.2016 hat das Landratsamt Freyung-Grafenau unter dem Aktenzeichen 40-2-BG-31-2016 den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle genehmigt.

#### b) Neues Verfahren

Aufgrund von Nachbarbeschwerden wurde das Landratsamt Freyung-Grafenau darauf aufmerksam gemacht, dass die landwirtschaftliche Maschinenhalle inzwischen weit über das genehmigte Maß hinaus gewerblich genutzt wird.

Wegen massiver nachbarlichen Beschwerden wurde von einer Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO abgesehen.

Vielmehr soll ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden mit Einbeziehung der Flur-Nummern 3027 (Teilfläche), 3026, 3026/1 und 3026/2.

Deshalb hat der Stadtrat von Waldkirchen am 01.08.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet auszuweisen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 121 ebenfalls geändert.

### **2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort**

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „MI Reut-Süd“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Reut und zwar teilweise außerhalb der Flächennutzungsplan-Ausweisung.

Die Entfernung des zukünftigen Mischgebiets zum Ortskern von Waldkirchen beträgt in etwa 4,1 km.

#### Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Dorfgebiet (MD)

Im Osten: landwirtschaftliche Fläche

Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 3040 sowie landwirtschaftliche Fläche

Im Westen: Gemeindeverbindungsstraße „Karlsbach-Reut“

---

### Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 3026, Flur-Nr. 3026/1, Flur-Nr. 3026/2, Flur-Nr. 3027 (Teilfläche) sowie Flur-Nr. 3028 (Teilfläche), Flur-Nr. 3042 (Gemeindestraße), Gemarkung Böhmzwiesel

**Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,8013 ha**

### **3. Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der Bebauungsplan „MI Reut-Süd“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der derzeitigen Anlage zu erreichen.

### **4. Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab.  
Grundwasser ist in einer Tiefe bis zu 3,0 m nicht vorhanden.

### **5. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor; Störfelder liegen ebenfalls nicht vor.

Die früheren Biotopflächen wurden allesamt beseitigt.

Augenblicklich keine Gehölz- oder Baumstrukturen auf den Baugrundstücken vorhanden.

### **6. Entwicklungstechnische Begründung**

Die seinerzeitige Baugenehmigung für den Gewerbebau geschah unter der Prämisse der landwirtschaftlichen Privilegierung.

Genehmigt wurde der Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle.

In der Zwischenzeit ist neben dem Eigentümerwechsel auch eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes entstanden.

Bürgerproteste gegen den Lärm sind vorhanden.

**Deshalb dieser Bebauungsplan unter Einbeziehung von best. Wohnhäusern.**

### **7. Erschließungen**

#### 7.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung geschieht über die Gemeindeverbindungsstraße „Karlsbach – Reut“. Von hier abzweigend der best. Feld- und Waldweg der Flur-Nr. 3040 Gemarkung Böhmzwiesel.

Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

---

### 7.2 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung für das vorhandene Gewerbegebäude ist nicht notwendig. Die Wasserversorgung für die bestehenden Wohnhäuser ist vorhanden und gesichert.

### 7.3 Löschwasserversorgung

Es gibt eine kommunale Löschwasserversorgung.  
Der notwendige Oberflurhydrant ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.  
Der Hydrant bringt mehr als 800 l/min für 2 Stunden.

### 7.4 Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung für das vorhandene Gewerbegebäude ist nicht notwendig. Die Abwasserentsorgung der bestehenden Wohnhäuser ist bereits vorhanden und gesichert.

### 7.5 Niederschlagswasserbeseitigung

*Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:*

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Außenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

*Beseitigung:*

- Das Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück gesammelt und in die vorhandene Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück eingeleitet.
- Von hier aus wird das Oberflächenwasser mittels vorhandener Verrohrung in den vorhandenen Straßengraben der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße „Karlsbach - Reut“ eingeleitet

**Ein Wasserrechtsverfahren ist nicht notwendig, da die überbauten Flächen weit unter 1.000 m<sup>2</sup> betragen.**

### 7.6 Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

## **8. Umweltbericht**

*Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 + § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

*Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.*

---

### 8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 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.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von **0,8013 ha**.

Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Flur-Nr. 3027 - Teilfläche) sowie auf der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche) eine genehmigte landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie die Flur-Nummern 3026 + 3026/2 (Wohnbauten), 3026/1 sowie 3042 (Gemeindestraße).

### 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet.

Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

## **9. Umweltschutz**

### Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet „MI Reut-Süd“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Reut.

Die Entfernung des zukünftigen Mischgebietes zum Ortskern von Waldkirchen beträgt in etwa 4,1 km.

Durch diesen Bebauungsplan sollen Festsetzungen und Maßnahmen getroffen werden für den bestehenden Gewerbebau auf der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche), Gemarkung Böhmzwiesel.

Auf den Grundstücken der Flur-Nummern 3026, 3026/1 sowie 3026/2 sind bereits Grünstrukturen vorhanden.

---

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

*Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.*

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und daher ohne schützenswerten Lebensraum für Tierarten, wobei die Außenfläche der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche) augenblicklich umgestaltet dar liegt.

#### Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche bei der Flur-Nr. 3027 (Teilfläche) und um eine umgestaltete Gewerbefläche auf der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche). Auf dem letztgenannten Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise der Raum begrenzt.

#### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten. Der Baukörper dringt nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden bei diesem Bebauungsplan nicht berührt.

#### Schutzgut Luft und Klima

Durch die vorhandene Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das bestehende Gebäude steht am südlichen Ortsrand von Reut und zwar an dominanter Stelle. Es entspricht nicht dem Ortsbild niederbayerischer Prägung wie es die ortstypischen Bauerngehöfte sowie das unter Denkmalschutz stehende Holzgebäude. Deshalb ist eine Umgestaltung notwendig (siehe Anlagen Blatt 9 + 10 Ansichten)

### **10. Naturschutz**

Auf den Grundstücken der Flur-Nummern 3026, 3026/1 sowie 3026/2 sind bereits Grünstrukturen vorhanden.

Im Rahmen des Baubescheides vom 04.02.2016 mit AZ: 40-2-BG-31-2016 sind Ausgleichsflächen auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2932 Gemarkung Böhmzwiesel in einer Größe von ca. 0,26 ha zu erbringen.

---

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

- Pflanzung einheimischer Einzelbäume entlang der südlichen und östlichen Grenze der genannten Flurnummer (Grenze zu Fl.Nr. 2931)
- Pflanzung von Sträuchern an der Nordseite hin zu Fl.Nr. 3027 (Teilfläche)
- Mähen mit Entfernung des Mähguts auf der verbleibenden Fläche, unter Einhaltung eines Schnittzeitpunkts (1. Juli) und vollständiger Verzicht auf Düngungs- und Pflanzenschutzmittel. Ggfls. Mahd nur alle zwei Jahre unter Einhaltung des Schnittzeitpunktes
- Die Maßnahmen werden bis mind. 31.12.2026 gewährleistet

#### Zusätzliche naturschutzrechtliche Maßnahme

Durch die starke Einsehbarkeit, der Dominanz des Gebäudes am Anfang der Ortschaft „Reut“ und vor allen Dingen aus Gründen der Zerstörung des bisherigen Biotopes werden zusätzliche Pflanzungen auf dem Baugrundstück der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche) an der Nord-Ost-Seite und an der Süd-Seite festgesetzt.

*Baumpflanzungen auf Baugrundstück der Flur-Nr. 3028 (Teilfläche):*

#### Artenliste:

Bäume 1. Wuchsordnung: (*Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm*)

Bergahorn  
Winterlinde

Acer pseudoplatanus  
Tilia cordata

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten; kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

#### Abschirmende Maßnahmen zur best. Wohnbebauung

Das Grundstück der Flur-Nr. 3027 (Teilfläche) darf nicht bebaut werden und wird als Wiese (intensive Bewirtschaftung) festgesetzt.

Die Gebäude auf Flur-Nr. 3026 + 3026/2 sind bereits vorhanden.

### **11. Grünordnung**

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die im Bebauungsplan zusätzliche Grünordnung auszuführen.

---

## **12. Denkmalgeschütztes Gebäude**

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dies ist in der Denkmalschutzliste unter der Nr. D-2-72-151-127 geführt.

Darin steht: *Kleinbauernhaus, eineinhalbgadiger Holz-Blockbau mit Greddach (ehem. abgewalmt) auf Bruchsteinsockel, Giebelschrot und Laube zur Giebelseite, Ende 18. Jh.*

Leider ist dieses Gebäude in einem katastrophalen Zustand; mehr Ruine als Baudenkmal.

Aufgrund des katastrophalen Zustandes wird dieses Gebäude einen schneereichen Winter nicht mehr überstehen.



### **13. Äußere Einfügung in das Dorfbild**

Das bestehende Gebäude am Ortseingang von Reut wirkt augenblicklich wie ein Fremdkörper in der Landschaft und in der dörflichen Struktur.

Nach Absprache mit der Städtebauabteilung im Landratsamt wurde vereinbart, nachträglich eine senkrechte Holzverschalung – auf die Wellblechkonstruktion – anzubringen, um in etwa einen „Stadel-Charakter“ zu erreichen.

### **14. Schallschutzmaßnahmen**

Auf die Festsetzungen der Ziffer 3.11 aus der Satzung wird verwiesen.

Darin sind aufgeführt:

- Betriebszeit des Gewerbebaues
- Verladen von Baumaschinen
- Reparaturen von Maschinen

### **15. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „MI Reut-Süd“ ergeben sich positive Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen:

- Textliche Festsetzungen über Lärmschutz
  - Textliche Festsetzungen über Arbeitszeiten
  - Zusätzliche Eingrünung mit Einzelbäumen an den Grundstücksrändern bei Flur-Nr. 3028 (Teilfläche)
  - Zusätzliche Eingrünung mittels Gehölzen an Grundstücksgrenze zur Wiese der Flur-Nr. 3027 (Teilfläche)
  - Unbebaubare Wiesenfläche zwischen den angrenzenden Wohnbauten und dem vorhandenen Gewerbebau
-

## **C.      Verfahrensvermerke**

### **1.      Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 01.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2019 durch 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 08.08.2019 bis 09.09.2019 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.08.2019 durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Von 15.06.2020 bis 16.07.2020 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 29. Juli 2020 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.2020 bis 31.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.09.2020 durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig - von 18.09.2020 bis 19.10.2020 - 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.      Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vom 01.03.2021 bis 15.03.2021 öffentlich ausgelegt.

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

Gleichzeitig - von 01.03.2021 bis 15.03.2021 - wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Satz 3 BauGB um Stellungnahme lediglich der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.

Die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden.

### **5.      Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 14. April 2021 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Reut-Süd“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (Waldumschau).

---

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....  
AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

7. Ausgefertigt

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## **D. Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich
  - Anlage 2: Planliche Festsetzungen
  - Anlage 3: Lageplan M 1:1 000, Bestandsplan mit Plangebiet
  - Anlage 4: Übersichtsplan M 1:25 000
  - Anlage 5: Lageplan M 1 : 5 000, Bestandsplan mit Plangebiet
  - Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (alt)
  - Anlage 7: Aufstellungsbeschluss vom 01.08.2019
  - Anlage 8: Luftbild – ohne Maßstab – mit Hinweis auf Plangebiet
  - Anlage 9: Ansicht Süd + Ansicht West M 1:250
  - Anlage 10: Ansicht Nord + Ansicht Ost M 1:250
  - Anlage 11: Schalltechnischer Bericht Ingenieurbüro Geoplan
-

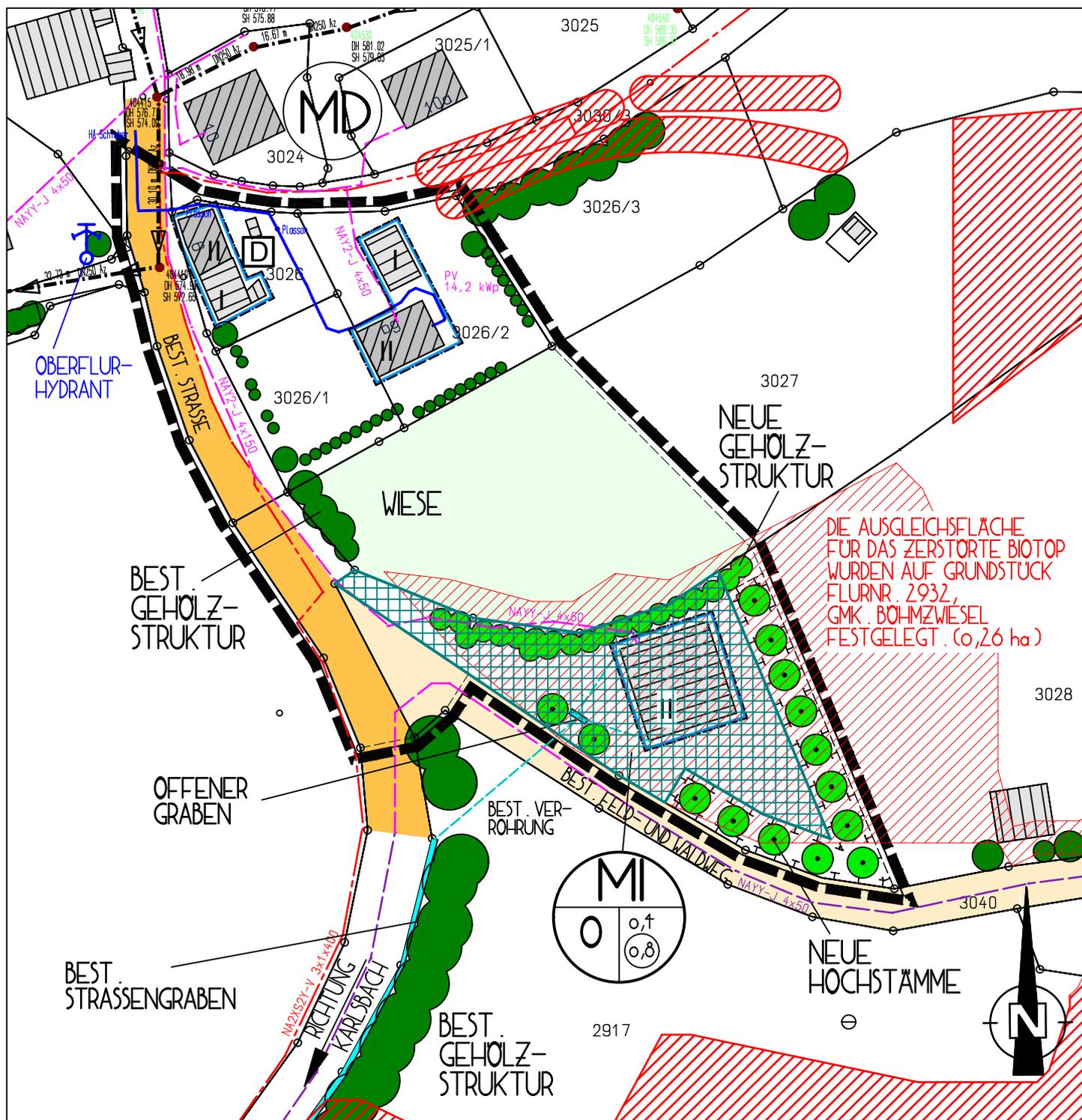
## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 1

## LAGEPLAN

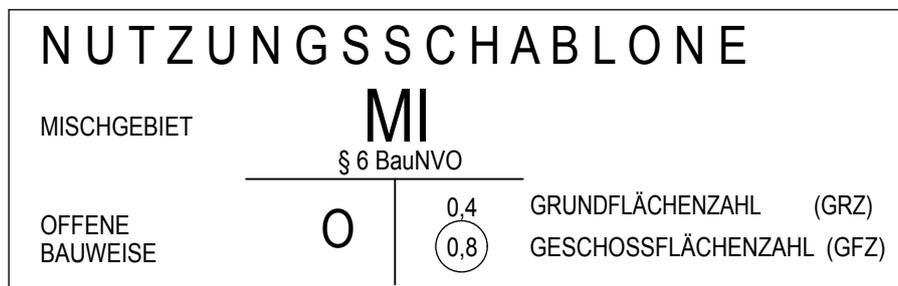
M 1 : 1 000

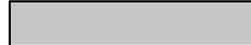
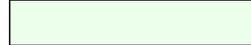
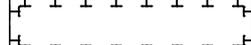
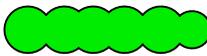
## MIT SATZUNGSBEREICH



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 2

**PLANLICHE FESTSETZUNGN**

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2		BAUGRENZE
1.3		ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 1 bzw. 2
1.4		BESTANDSBAUTEN
1.5		BEST. STRASSE
1.6		BEST. FELD- UND WALDWEG
1.7		KARTIERTES BIOTOP
1.8		EMISSIONSBEZUGSFLÄCHE
1.9		NEUE EXTENSIVE WIESE
1.10		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)
1.11		BEST.GEHÖLZSTRUKTUR
1.12		BEST. GRÜNEINFASSUNG
1.13		NEUE GEHÖLZSTRUKTUR
1.14		NEUE HOCHSTÄMME
1.15		BEST. MISCHKANALLEITUNG MIT FLIESSRICHTUNG
1.16		BEST. TRINKWASSERLEITUNG
1.17		STROMKABEL - NIEDERSPANNUNG
1.18		STROMKABEL - MITTELSPANNUNG
1.19		DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE



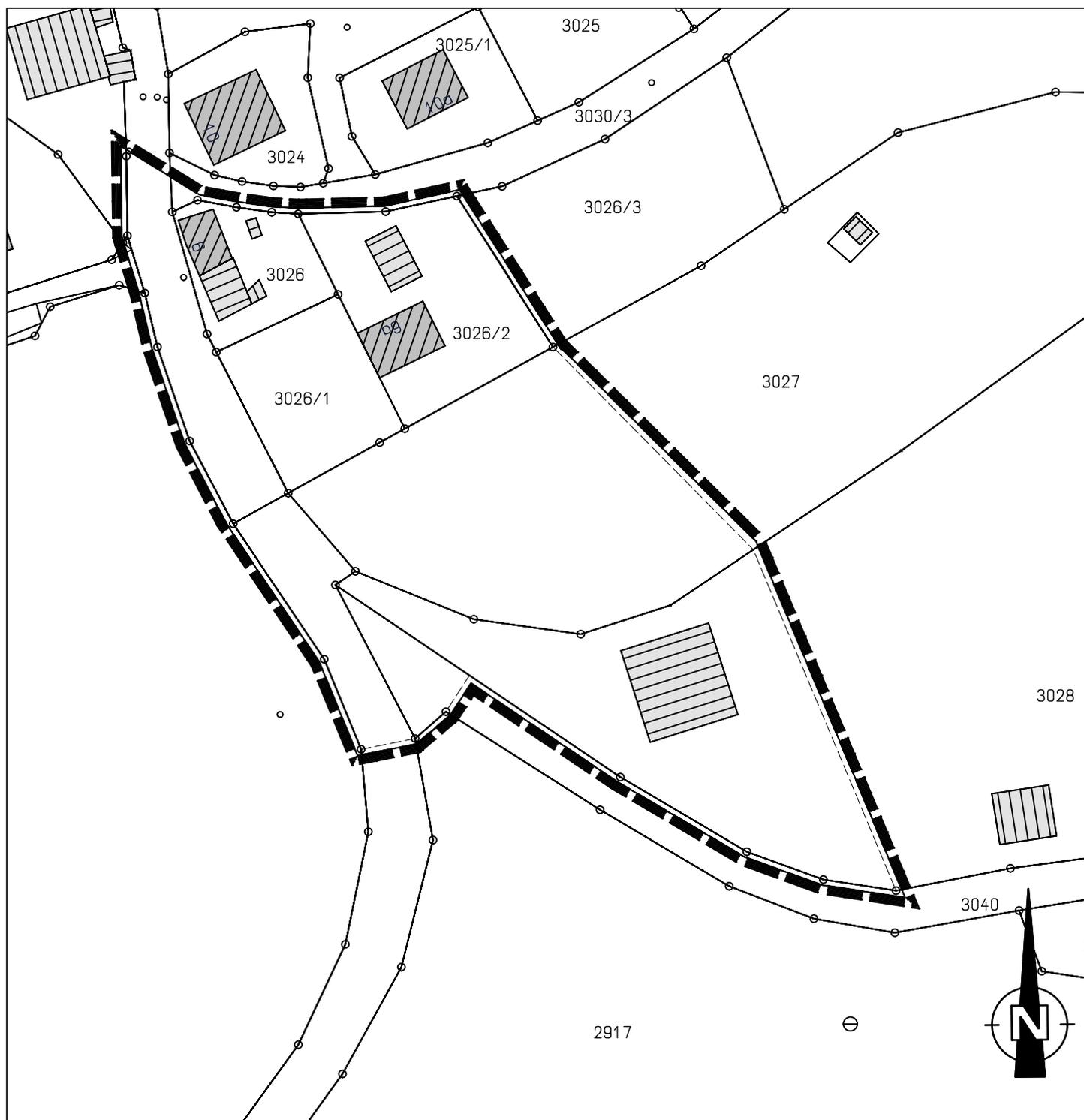
## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 3

## LAGEPLAN

M 1 : 1 000

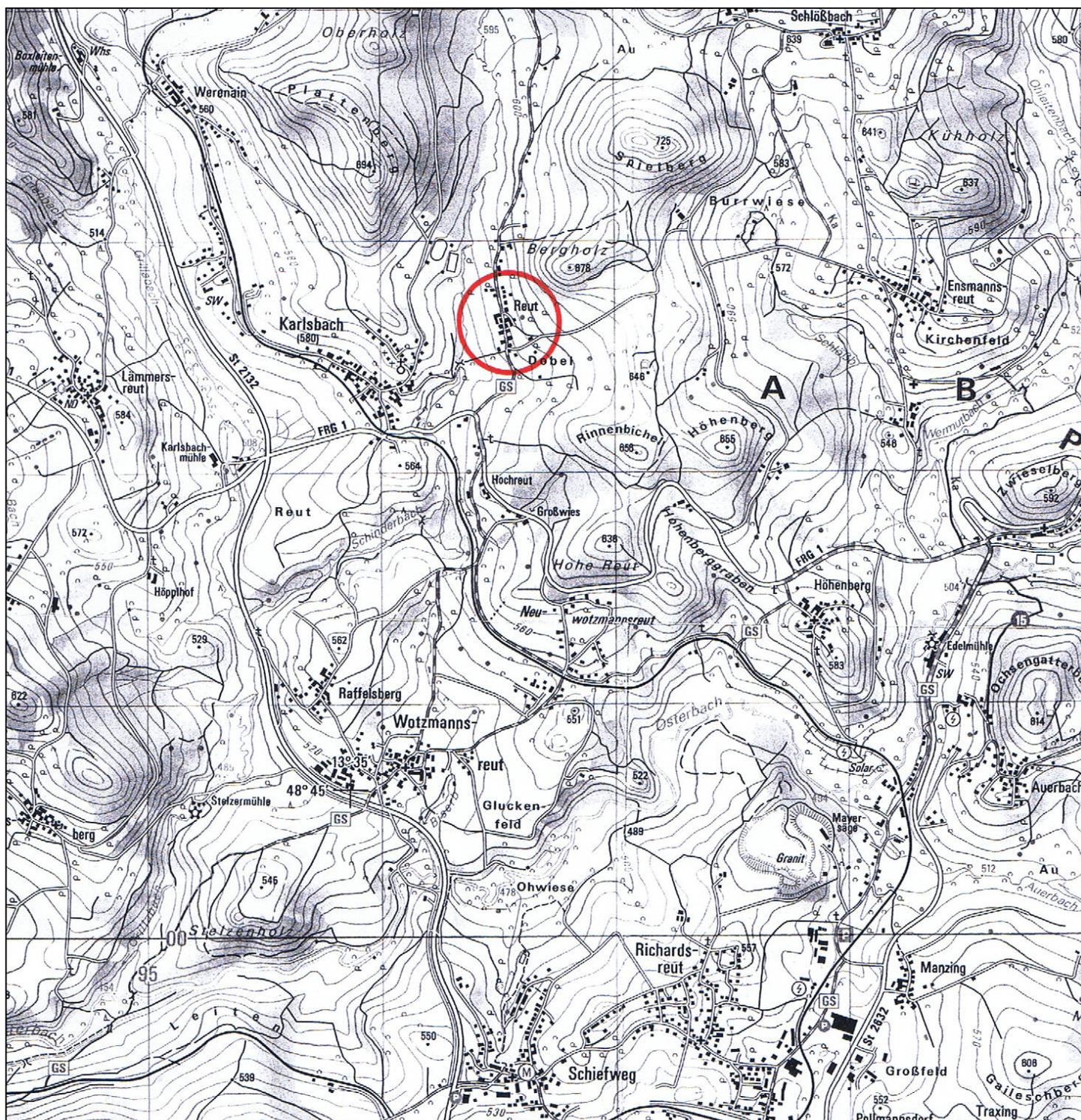
## BESTANDSPLAN MIT PLANGEBIET



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 4

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000



ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
91051 HAUZENBERG  
TEL. 08586 / 2051 + 2052  
architekturbuerobauer@gmx.de

15 of 2021



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

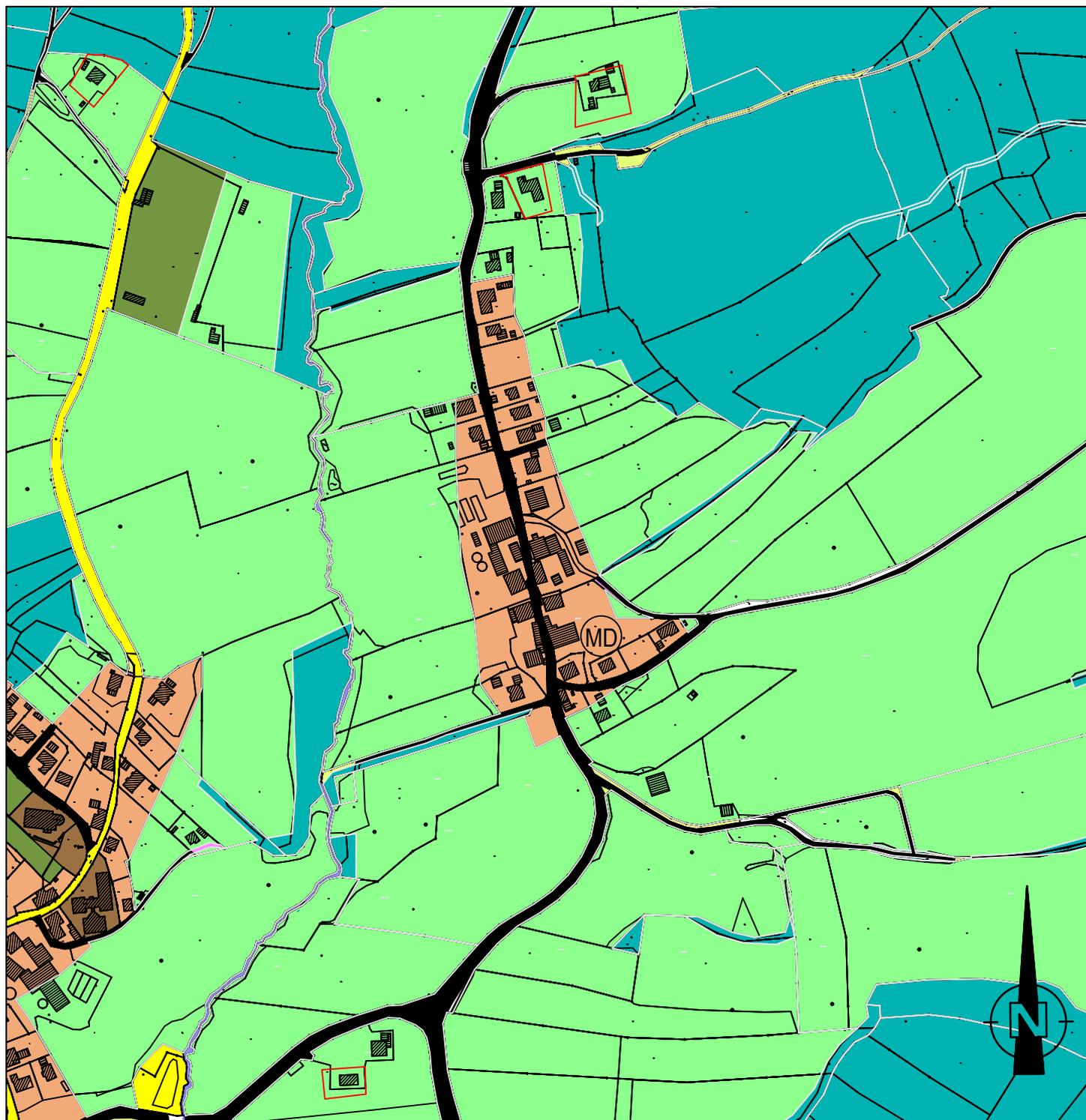
## ANLAGE 5

# LAGEPAN M 1 : 5 000 BESTANDSPAN MIT PLANGEBIET



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 6

AUSZUG AUS DEM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ALT)

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 7

# AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Stadt Waldkirchen  
Beschlussvorlage  
SG21/847/2019



Sachgebiet  
SG 21 Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Herr Wegerbauer

Beratung  
Stadtrat

01.08.2019

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

Betreff

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 121 und Aufstellung eines Bebauungsplanes "MI Reut-Süd": Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

anlage 01  
anlage 02

### Sachverhalt:

Dem Stadtrat lag in der Sitzung am 24.10.2018 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich am südlichen Ortsrand von Reut vor.

Ein Holzrückebetrieb nutzt auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3028 eine Maschinenhalle als Abstellort für seine Gerätschaften.

Aufgrund von Nachbarbeschwerden wurde das Landratsamt darauf aufmerksam gemacht, dass die Halle inzwischen weit über das genehmigte Maß hinaus gewerblich genutzt wird.

Der Stadtrat hat deshalb aufgrund der massiven nachbarlichen Beschwerden von einer Ausweisung eines Gewerbegebietes abgesehen.

Nun liegt der Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung erneut vor.

Für die Ausweisung der Fläche als Gewerbefläche müsste der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan für ein Misch- oder Gewerbegebiet aufgestellt werden.

### Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt 121 am südlichen Ortsrand von Reut zu ändern und einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet auszuweisen.

Mit dem Antragsteller ist eine Vereinbarung über die Übernahme der Verfahrenskosten nach § 11 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitverfahren durchzuführen.



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 8

### L U F T B I L D - OHNE MAßSTAB

### *MIT HINWEIS AUF PLANGEBIET*



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 9

## ANSICHTEN M 1 : 250

## WESTEN UND SÜDEN

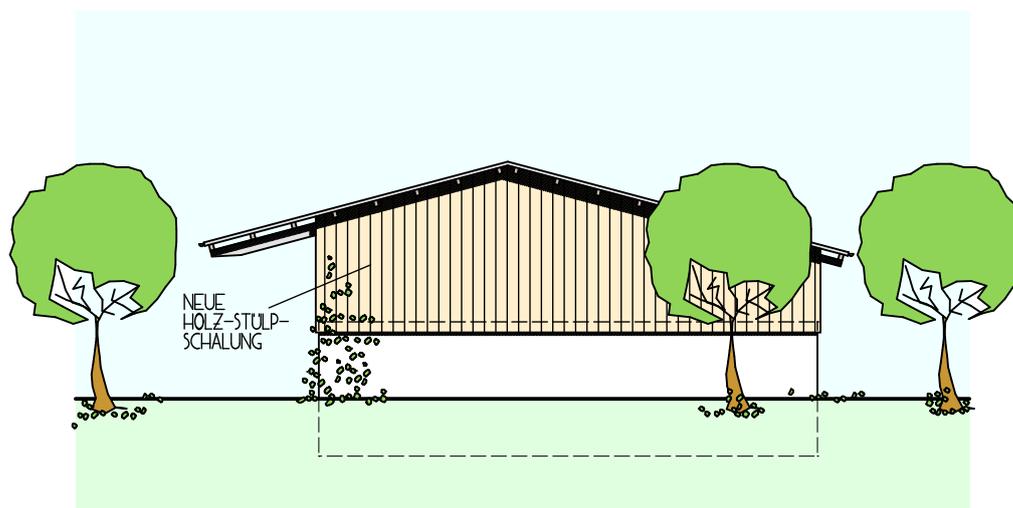
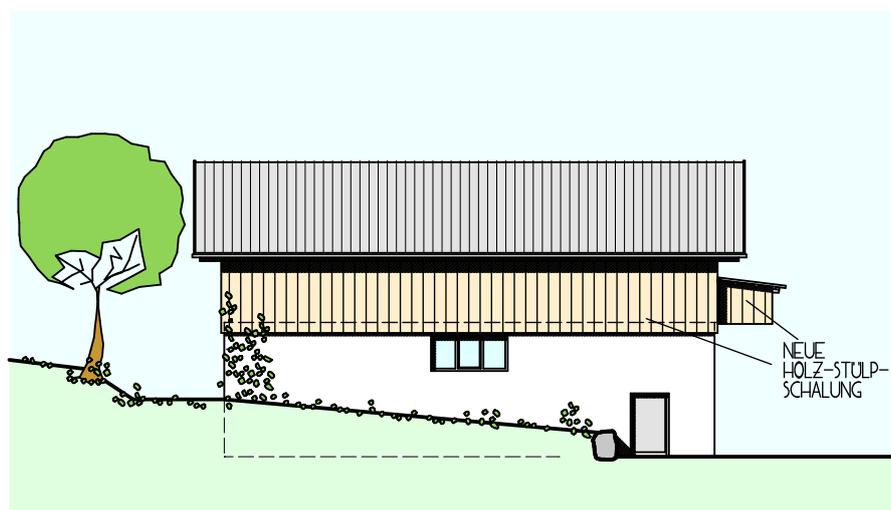
WESTENSÜDEN

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MI REUT-SÜD"

## ANLAGE 10

## ANSICHTEN M 1 : 250

## OSTEN UND NORDEN

OSTENNORDEN