# Stadt Waldkirchen

# Änderung Bebauungsplan „Passauer Straße II“ durch Deckblatt 23

**E N D A U S F E R T I G U N G**

| | Inhalt | Seite |
|---|---|---|
| A. | Satzung | 2 |
| B. | Begründung | 9 |
| C. | Umweltbericht | 12 |
| D. | Verfahrensvermerke | 20 |
| E. | Anlagen | 22 |

# 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 folgende Änderung:

**Bebauungsplan „Passauer Straße II“**

**durch Deckblatt 23**

## § 1
## Geltungsbereich

Die Grundstücke der Flurnummern 913, 913/11 und 913/10, Gemarkung Waldkirchen bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ durch Deckblatt Nr. 23. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 21.10.2021. Der Lageplan mit seinen ergänzenden 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 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 + 2 + 3 BauNVO ausgewiesen.

(3) Zulässig sind:

- Wohngebäude als Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit klarer Trennung

(4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzung aus § 4 Ziffer 2 + 3 BauNVO

## § 3
## Textliche Festsetzungen

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 23**

**Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden**

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl

**0,3** **GRZ** Grundflächenzahl – höchstzulässig

nach § 17 BauNVO

**0,6** **GFZ** Geschossflächenzahl – höchstzulässig

### 3.2 Bauweise

**O** offene Bauweise

**E** nur Einfamilienhäuser

oder

**D** Doppelhäuser mit klarer Trennung

### 3.3 Gestaltung mit Bautyp, Wandhöhen, Bauform

Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die bestehende Geländeneigung ist folgender Bautyp anzuwenden:

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 sowie ausgebautem Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss)

a) Wandhöhe

- zulässige Wandhöhe bei UG + EG: bergseits max. 4,50 m

  talseits max. 6,50 m

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

b) Dachform: Satteldach, Pultdach

c) Firstrichtung: parallel zum Hang

d) Bauform: Die Firstlinie beim Satteldach/Pultdach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

e) Dachneigung: 10° – 25°

f) Dachdeckungen:

<u>Zulässige Dachdeckungen</u>:

- Ziegeldach rot

- Beschichtetes Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen

<u>Nicht zulässige Dachdeckung:</u>

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

### 3.4 Garagen und Nebengebäude

Gestaltung / Wandhöhe

- Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

- Sollten Garagen an benachbarter Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profilgleich ausgeführt werden.

- Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer als Gründach oder Kiespressdach zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)

- Grenznahe Garagen müssen mind. 1,0 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl ebenso 1,0 m von der Grenze anzurücken

- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m

- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4,50 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar eine Garage an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

### 3.5 Außengestaltung

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

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich nur Wohngebäude; zumeist Einfamilienhäuser.

### 3.6 Böschungsbefestigungen

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

### 3.7 Grünordnung im Bereich der neuen Wohnstraße

a) Festgesetzte Baumpflanzung
An den durch Planzeichen vorgegebenen Standorten ist verpflichtend eine Grünanlage sowie jeweils ein heimischer hochstämmiger Obstbaum oder Nussbaum gemäß Pflanzliste aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Baum ist spätestens im nächsten Frühjahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen.

b) Öffentliche Grünflächen
Die durch Planzeichen festgesetzten beiden öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt Waldkirchen standortgenau herzustellen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Sie dienen der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anlieger.

### 3.8 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die bestehenden Streuobstwiesen auf den Baugrundstücken werden aufgelassen. Deshalb ist eine Kompensation durch Waldumbau bei der Flur-Nr. 1696 Gemarkung Unterhöhenstetten notwendig.

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

| | |
|---|---|
| geforderter Ausgleichsbedarf: | 1.056,00 m² |
| ermittelter Ausgleichsbedarf: | 3.500,00 m² |

### 3.9 Ökologische Maßnahmen

3.9.1 Dachbegrünung bei Flachdächern
In Ausnahmefällen sind Flachdächer bei Nebengebäuden erlaubt.
Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

3.9.2 Einbau einer Zisterne mit Sickerraum / Wasserspar-Maßnahmen
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.
Größe einer Zisterne: 6,0 m³
Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung vom 12.08.1997.

3.9.3 Schutz des Oberbodens
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der

Oberboden so zu schützen, dass dieser jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten (Höhe max. 2,50 m) zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminosen Mischungen anzusäen.

### 3.10 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

### 3.11 Mögliche Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).
Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

### 3.12 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen, wie entsprechende Höhenlage des Gebäudes, Schutz bei Kellerlichtschächten, Schutz bei allen Außentüren und ähnliches.

### 3.13 Passiver Schallschutz

Außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes befinden sich 2 Verkehrsstraßen.
Deshalb hat jeder einzelne Bauherr entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an seinem Gebäude nach DIN 4109 vorzunehmen.

## § 4
## Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den ……

Stadt Waldkirchen

_____
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

# H i n w e i s e

## 1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.
Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

## 2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

## 3) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Freyung-Grafenau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

> Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

> Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

# B. BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in seiner Sitzung vom 29.07.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ beschlossen.
Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 14.08.1995 mit der Nummer III-31-610BP gem. § 11 BauGB genehmigt.
Die Inkrafttretung geschah am 28.08.1995.
In diesem Bebauungsplan wurde inmitten des Bebauungsplanes eine Fläche - aufgrund Verfügung des seinerzeitigen Grundstückseigentümers – nicht aufgeplant.

Der Eigentümer der Grundstücke Flur-Nummern 913, 913/11 + 913/10, allesamt Gemarkung Waldkirchen plant nun für diesen Bereich eine Wohnbebauung für altersgerechtes Wohnen.

Deshalb hat der Stadtrat von Waldkirchen die Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ im Bereich der oben genannten Grundstücke durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen.

## 2. ÄNDERUNGEN

2.1 Die derzeitige Grünfläche soll nun Baugebiet werden.

2.2 Die vorhandenen Streuobstanpflanzungen sollen erhalten bleiben.

2.3 Die dann durch die Bebauung aufgelösten Streuobstflächen werden an anderer Stelle kompensiert (ökologischer Waldumbau)

## 3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

3.1 In diesem Gebiet sollen Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus für altersgerechtes Wohnen errichtet werden.

3.2 Außerhalb der Baugrenzen müssen die Streuobstflächen erhalten bleiben.

3.3 Die Kompensation geschieht durch ökologischen Umbau eines Fichtenwaldes auf der Flur-Nr. 1696 Gemarkung Unterhöhenstetten

## 4. ERSCHLIESSUNGEN

4.1 Bei den Bereichen
- Abwasserbeseitigungsanlagen
- Elektrische Energie
- Erdkabel für Telefon / Internet

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Passauer Straße II“ gegeben.

4.2 Straße
Die beiden Anschlussstraßen sind bereits vorhanden.
Die Straßenführung als Bindeglied soll so ausgeführt werden, dass es eine öf fentliche Wohnstraße mit Grüninseln und angrenzenden zu bepflanzenden privaten Grünflächen werden soll

4.3 Regenwasserbeseitigung
Das anfallende Oberflächenwasser für die neuen Parzellen sind jeweils in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.
Größe einer Zisterne: 6,0 m³

Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung vom 12.08.1997.

4.4 Löschwasser
Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung werden beim baulichen Brandschutz beachtet.
Befestigte Straßenflächen sind vorhanden, die von der Feuerwehr genutzt werden können.
Im Baugebiet sind insgesamt 4 Überflurhydranten vorhanden, deren Abstand weniger als 120 m beträgt. Ein Förderstrom von mind. 1000 l/min über 2 Stunden kann durch die Hydranten gewährleistet werden. Der Fließdruck der Hydranten beträgt 2,5 bar.

4.5 Gasversorgung
In unmittelbarer Umgebung des Baugebietes befinden sich bestehende Gasleitungen. Diese sind im Lageplan eingetragen.
Eine Erschließung des neuen Baugebietes kann durchgeführt werden.

## 5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Nach übereinstimmenden Aussagen aller bisherigen Hauseigentümer in diesem Baugebiet sind keinerlei störende Straßenverkehrslärme gegeben.
Trotzdem hat jeder einzelne Bauherr entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an seinem Gebäude nach DIN 4109 vorzunehmen.

## 6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

## 7. URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN

## 8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# C. UMWELTBERICHT

## Kurzdarstellung des Inhaltes

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

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

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Freyung-Grafenau mit Bescheid vom 14.08.1995 mit der Nummer III-31-610BP gem. § 11 BauGB genehmigt.

In der Zwischenzeit wurden 22 Deckblätter beschlossen.

### 1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit Deckblatt Nr. 23 sollen auf den bisher unbebauten Grundstücke der Flur-Nummer 913, 913/11 + 913/10 bauliche Anlagen entstehen.
Einige planliche und textliche Festsetzungen müssen geändert werden.

### 1.3 Alte Grünordnung

Bei den oben genannten Parzellen sind am Rand alte Bäume und Büsche vorhanden, die allesamt erhalten bleiben müssen.

Außerdem sind 3 Streuobstflächen vorhanden, von denen ein Teil davon durch Straße sowie neue Bebauung aufgelöst werden.

### 1.4 Neue Grünordnung

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die gesamte Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
Außerdem muss es Ziel sein, möglichst viele Obstbäume aus den best. Anpflanzungen zu erhalten.

### 1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

## 2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

### 2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

[x] ja [ ] nein

Erläuterung und Berechnung:
Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

### 2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
• Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
**werden nicht betroffen.**

[x] ja [ ] nein

2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 23 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
- Zufahrtsstraßen bereits vorhanden; öffentliche Wohnstraße ist noch zu errichten

## 2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Das anfallende Oberflächenwasser ist jeweils in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.
  Nur das übrige Regenwasser wird über das Versickerungsbecken und dann dem kommunalen Oberflächenwasserkanal zugeführt .

**2.6 Schutzgut Luft/Klima**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

**2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

[x] ja [ ] nein

2.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

[x] ja [ ] nein

Erläuterung:
Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

[x] ja [ ] nein

Da alle Fragen mit „**ja**“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

## 3.0 AUSGLEICHSBEDARF BEI BESTEHENDEN STREUOBSTFLÄCHEN

a) Größe der Streuobstflächen 352,00 x 3 = 1.056,00 m²

b) Gebiet höherer Wertigkeit: Typ A 11

c) Kompensationsfaktor:
Gemäß Leitfaden: 1,0
Gewählt: **1,0**

**Ausgleichsbedarf** (gem. Leitfaden):

| Fläche Streuobstflächen | x | Kompensationsfaktor | | |
|---|---|---|---|---|
| **1.056,00 m²** | **x** | **1,0** | **=** | **1.056,00 m²** |

## 4.0 WALDUMBAU ALS KOMPENSATION DER BESTEHENDEN STREUOBSTFLÄCHEN

Dieser Waldumbau dient dazu, eine Kompensation für die später durch die Baumaßnahmen aufgelösten Streuobstflächen darzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen

### *I) Ziel der Ausgleichsmaßnahmen*

Die bestehende Waldfläche, best. aus Windbruch sowie überwiegend älteren Fichten soll zu einem artenreichen naturnahen Laubwald mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation umgebaut werden.
Gerade bei dem vielbegangenen Wanderweg kann dies als Demonstrationsobjekt für einen gelungenen Waldumbau dienen.

### *II) Gestaltungsmaßnahmen*

- Die bisher in der natürlichen Verjüngung vorhandenen Sträucher, Vogelbeeren und Birken sind zu belassen
- Zur Anlage des Waldsaums auf einer Tiefe von 15 m können ergänzend noch Sträucher wie Gemeiner Schneeball und Hundsrose und als Baum 2. Ordnung die Vogelkirsche verwendet werden. Auf vernässten Stellen sollten Schwarzerlen gepflanzt werden
- Im Anschluss an den Waldsaum sollte auf einer Tiefe von 10-15 m ein Streifen mit Stieleiche angelegt werden (1,5 m x 1,5 m)
- Möglichst Stockachselpflanzung zur Ausnutzung von Kleinstandorten
- Der Schutz der Anpflanzung mit einem Wildschutzzaun ist solange aufrecht zu erhalten, bis die Pflanzen nicht mehr verbissgefährdet sind

- Konkurrenzvegetation sollte nicht gemulcht werden, ein Auskesseln der Pflanze ist schonender und ausreichend
- Eine eventuell erforderliche Neophytenbekämpfung ist am besten im Frühsommer vor der Blüte durchzuführen
- Der östliche Laubholzstreifen auf dem Lesesteinwall ist pfleglich zu erhalten
- Der Verzicht auf eine wirtschaftliche Waldnutzung schließt nicht aus, dass zur Pflege des Waldsaums eine ökologische Waldnutzung in Form einer plenterartigen Einzelstammnutzung in Absprache mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich werden kann

Mit einem vorgesehenen Waldsaum auf einer Tiefe von ca. 25 m wird eine Ausgleichsfläche von ca. 4.335,00 m² erreicht. Durch Schaffung von Femelstellungen durch gezielte Entnahem von herrschenden und mitherrschenden Fichten in geschlossenen Bestandsteilen zur Einbringung eines Buchen- und Tannen (Eiben) Unter- bzw. Voranbaus durch Pflanzung in möglichst 2 Pflege- und Verjüngungseingriffen pro Jahrzehnt könnte der Waldumbau weiter entwickelt werden.

## *III) Untersagte Maßnahmen*

a) Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau, auf dem vorgenannten Grundstück zeitlich unbefristet alle Maßnahmen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen, wenn nicht die untere Naturschutzbehörde vorher zustimmt.

b) Unabhängig davon ist es ohne vorherige Einwilligung der Forstbehörde verboten, auf dem vorgenannten Grundstück
    - Bodeneingriffe vorzunehmen,
    - bauliche Anlagen zu errichten,
    - Freizeiteinrichtungen anzulegen,
    - Landwirtschaft oder Fischereiwirtschaft zu betreiben
    - auf dem Grundstück entstehendes Totholz zu entfernen. Ausgenommen sind Nadelgehölze, von denen eine (potentielle) Bedrohung durch den Borkenkäfer ausgeht und Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, v.a. entlang des best. Wanderweges in einer Tiefe von ca. 25 m

## *IV) Sicherung der Ausgleichsflächen*

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, wird die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern notariell durchgeführt. Dies gilt für die

Wald-Umbaufläche auf Flur-Nr. 1696 (Teilfläche) Gemarkung Unterhöhenstetten, da diese Fläche außerhalb des Bebauungsplanes sich befindet.

**Fläche des ökologischen Waldumbaus 4.335,58 m²**

**Kompensationsberechnung:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ökologischer Waldumbau | x | Mittelwert | | |
| **4.335,58 m²** | **x** | **1,0** | **=** | **4.335,58 m²** |

**Geforderter Ausgleichsbedarf 1.056,00 m²**

**Ermittelter Ausgleichsbedarf 4.335,58 m²**

**CONCLUSIO:**

**Die Kompensationsfläche ist wesentlich größer als die geforderte Ausgleichsfläche**

**Foto der Waldumbaufläche; diese liegt an einem vielbegangenen Wanderweg**

## 5.0 GRÜNORDNUNG

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnungen auszuführen.

## 6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGS-PLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 23

Die unmittelbare Umgebung ist bereits bebaut.
Die eigentlichen Erschließungsstraßen sind bereits errichtet.
Fast alle weiteren Erschießungen sind bereits vorhanden.

Wesentliche Auswirkungen sind durch diese Erweiterungen / Änderungen nicht zu erwarten.

# D. Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 09.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 02.02.2021 bis 05.03.2021 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Von 25.03.2021 bis 30.04.2021 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 30.06.2021 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

## 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2021 bis 28.08.2021 öffentlich ausgelegt.

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

Gleichzeitig - von 27.07.2021 bis 27.08.2021 - 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 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 20.10.2021 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 Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ mit Deckblatt Nr. 23 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am …… durch PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den …….

……

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom …… AZ ……. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

6. Ausgefertigt

Stadt Waldkirchen, den …….

……

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

# D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich

Anlage 2: ergänzende planliche Festsetzungen

Anlage 3: ergänzende Planzeichen als Hinweise

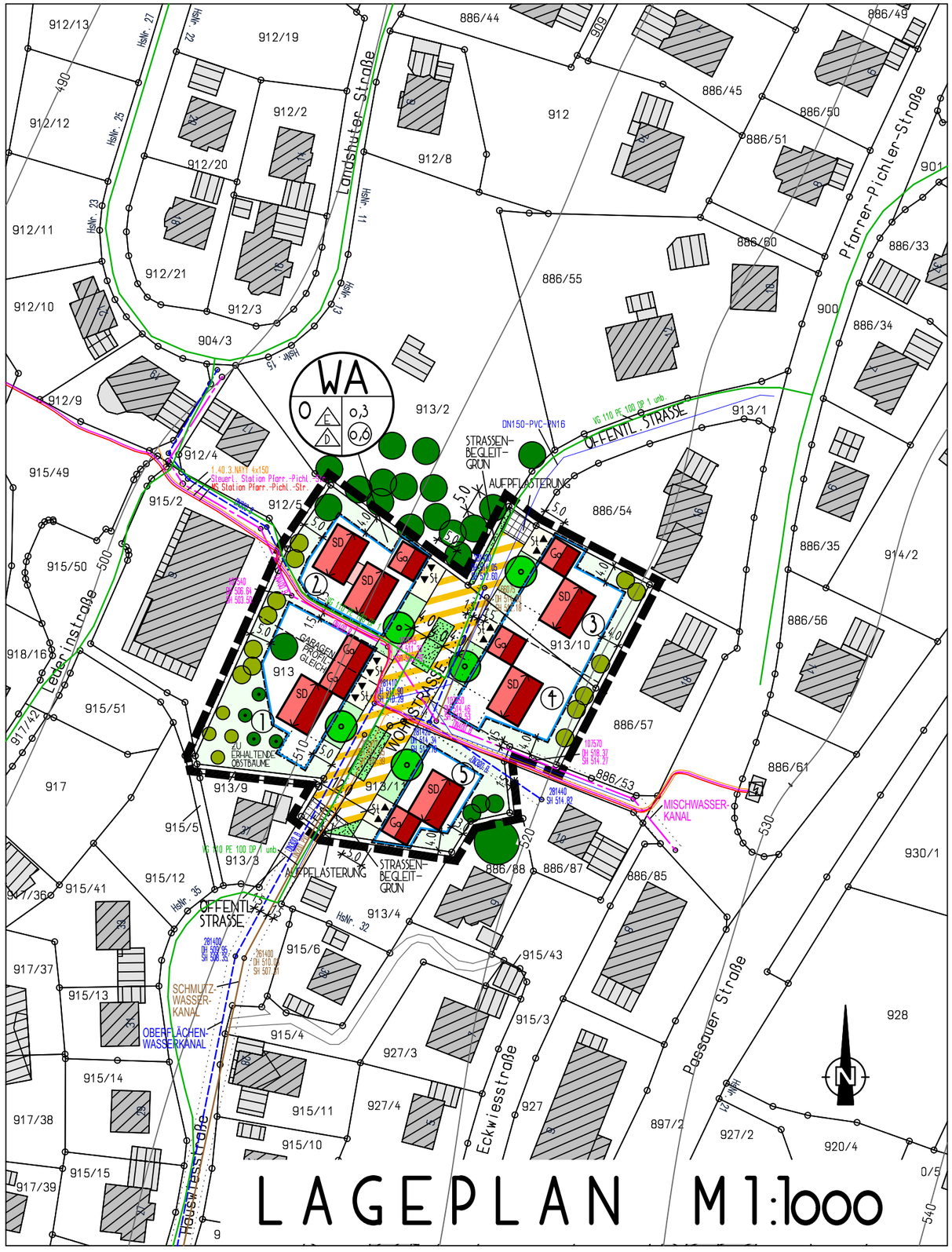
Anlage 4: Geländeschnitt mit geplanten Gebäuden und geplanter Wohnstraße

Anlage 5: Lageplan M 1 : 1 000 als Bestandsplan mit Plangebiet

Anlage 6: Lageplan mit bestehenden Streuobstflächen

Anlage 7: Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2020

Anlage 8: Lageplan des Waldgrundstückes




LAGEPLAN M1:1000

# BEBAUUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

## DECKBLATT NR. 23

STADT
WALDKIRCHEN
LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN

## ENDAUSFERTIGUNG

STADT WALDKIRCHEN

Waldkirchen, den ..... .....

Heinz Pollak, 1.Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 21.10.2021 .....

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

| | | |
|---|---|---|
| PLANERSTELLUNG | E.H. | 25.02.2021 |
| 1. ÄNDERUNG | E.H. | 12.07.2021 |
| 2. ÄNDERUNG | | |
| ENDAUSFERTIGUNG | E.H. | 21.10.2021 |

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

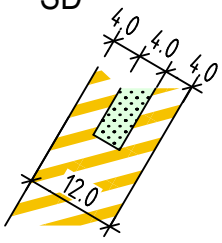
DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 2

# ERG. PLANL. FESTSETZUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONE

OFFENE BAUWEISE
EINFAMILIENHAUS ZULÄSSIG
DOPPELHAUS ZULÄSSIG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| 1.2 | | BAUGRENZE |
| 1.3 | O | OFFENE BAUWEISE |
| 1.4 | E | EINFAMILIENHAUS ZULÄSSIG |
| 1.5 | D | DOPPELHAUS MIT KLARER TRENNUNG ZULÄSSIG |
| 1.6 | 0,3 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,3 |
| 1.7 | 0,6 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,6 |
| 1.8 | SD | DACHFORM: SATTELDACH |
| 1.9 |  | GEPLANTE WOHNSTRASSE MIT MITTIGEM GRÜNBEREICH, MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ALS VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
| 1.10 | | MATERIALWECHSEL BEI VERKEHRSFLÄCHE: PFLASTER |
| 1.11 | | PRIVATE GRÜNFLÄCHE |
| 1.12 | | ZU BEFPLANZENDE PRIVATE GRÜNFLÄCHE |
| 1.13 | | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
| 1.14 | | ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 1.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |



ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 3

# ERG. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZ-STEINE |
| 2.2 | 913 | FLURNUMMER |
| 2.3 | | BEST. GEBÄUDE: HAUPTGEBÄUDE, NEBENGEBÄUDE |
| 2.4 | | GEPL. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| 2.5 | | GEPL. GEBÄUDE (HAUPTGEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE) |
| 2.6 | 1 bis 5 | PARZELLENNUMMERN |
| 2.7 | | EIN- / AUSFAHRT GARAGE |
| 2.8 | Ga | GARAGE |
| 2.9 | St | STELLPLATZ |
| 2.10 | | BEFESTIGTE PRIVATE FLÄCHE: BEREICH VOR GARAGE, PRIVATE ZUFAHRT |
| 2.11 | 510 | HÖHENSCHICHTLINIEN |
| 2.12 | | BEST. BÄUME |
| 2.13 | | VORGESCHLAGENE KLEINE BÄUME/STRÄUCHER, NACH ARTENLISTE LT. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| 2.14 | 107570 DH 518.37 SH 514.27 DN400 B | BEST. ÖFFENTL. MISCHWASSERKANAL MIT KONTROLL-SCHACHT; MIT ANGABE DER FLIESSRICHTUNG UND DER DIMENSIONIERUNG, INCL. SICHERHEITSBEREICH |
| 2.15 | 281400 DH 509.95 SH 508.35 DN300 B | BEST. ÖFFENTL. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT; MIT ANGABE DER FLIESSRICHTUNG UND DER DIMENSIONIERUNG; INCL. SICHERHEITSBEREICH |
| 2.16 | 281400 DH 510.03 SH 507.81 DN200 PVC | BEST. ÖFFENTL. SCHMUTZWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT; MIT ANGABE DER FLIESSRICHTUNG UND DER DIMENSIONIERUNG; INCL. SICHERHEITSBEREICH |
| 2.17 | DN150-PVC-PN16 | BEST. WASSERLEITUNG MIT ANGABE DER DIMENSIONIERUNG |
| 2.18 | 1.40.3.NAYY 4x150 Steuerl. Station Pfarr.-Pichl.-Str. MS Station Pfarr.-Pichl.-Str. | BEST. STROMLEITUNG; MITTEL-/NIEDERSPANNUNG |
| 2.19 | VG 110 PE 100 DP 1 unb. | BEST. GASLEITUNG |

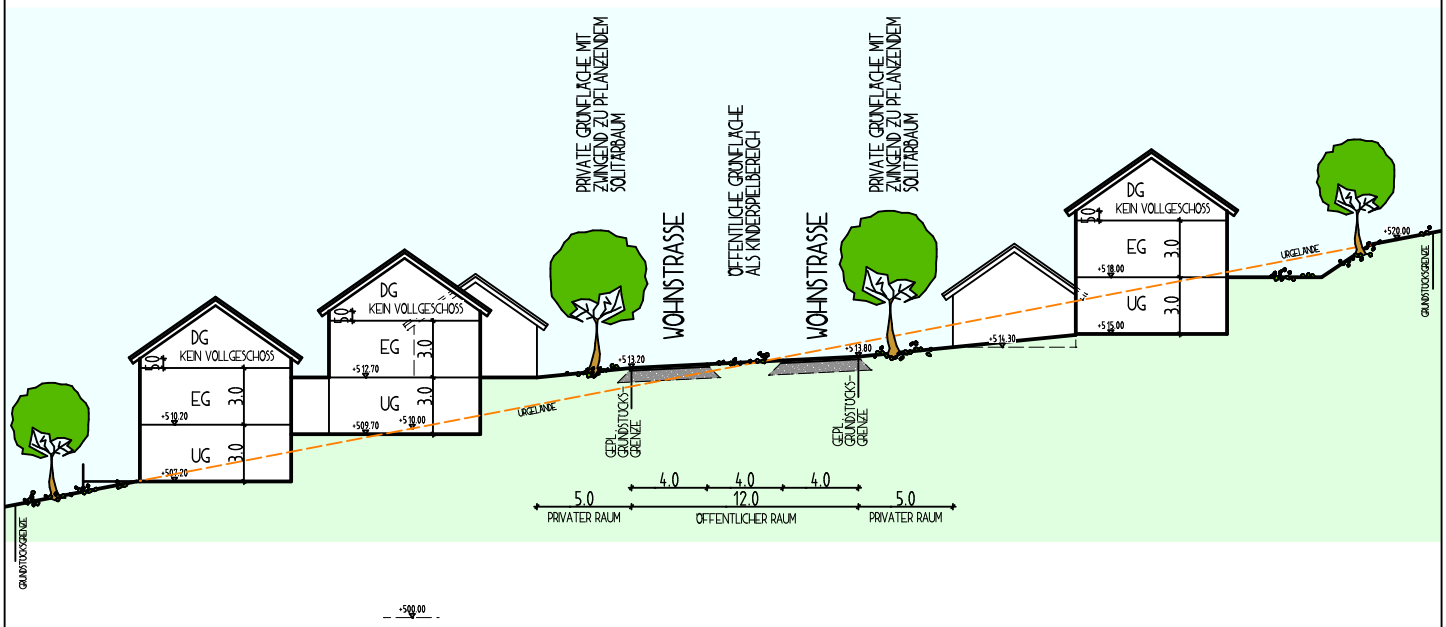
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 4

# GELÄNDESCHNITT MIT GEPL. GEBÄUDEN



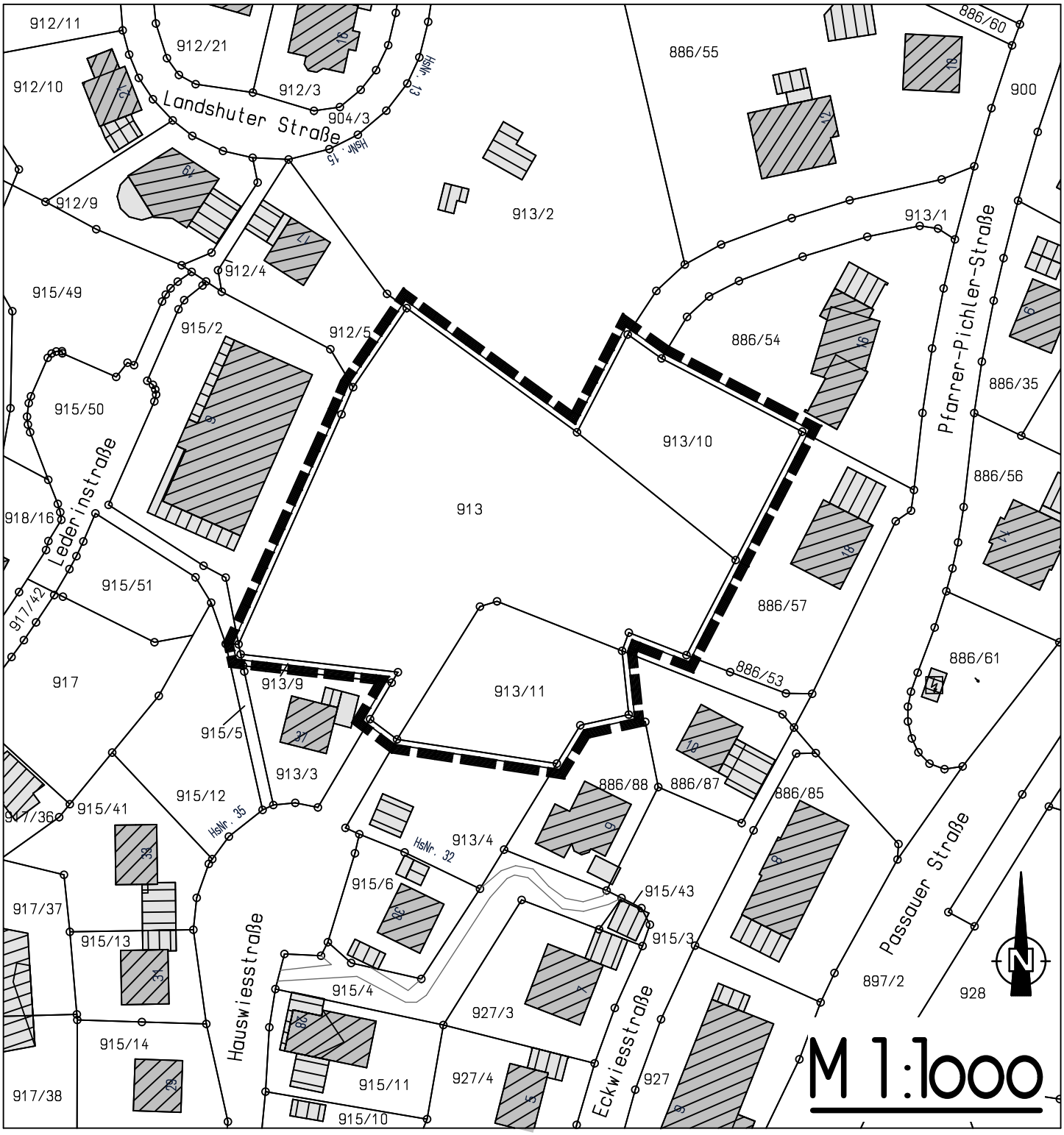

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekteturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 5

# LAGEPLAN ALS BESTANDSPLAN



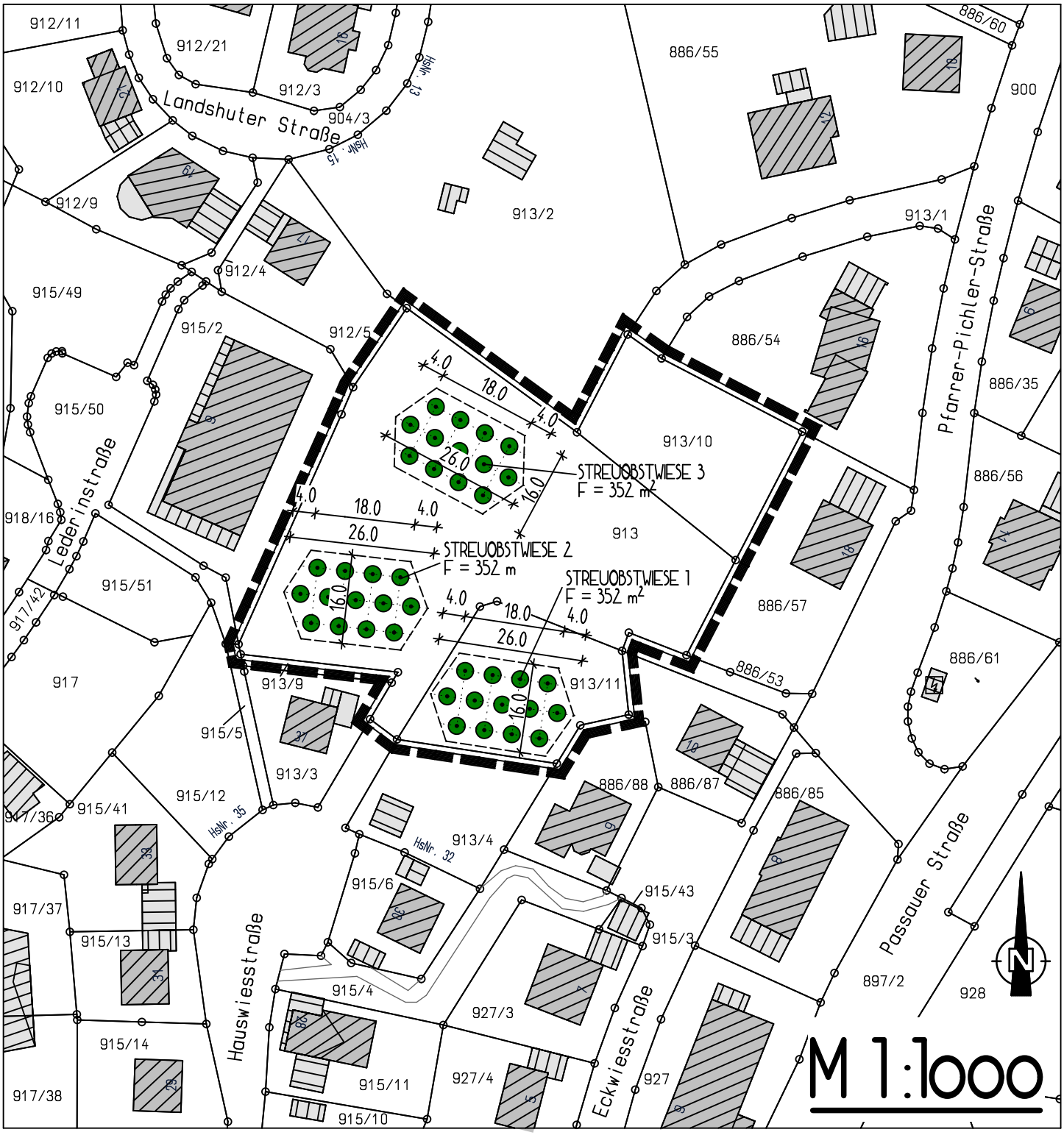

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 6

# LAGEPLAN MIT BEST. STREUOBSTFLÄCHEN




ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"
DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 7

# AUFSTELLUNGSBESCHLUSS v. 09.12.2020

## Beschlussauszug

stadt waldkirchen

**Sitzung des Stadtrates am 09.12.2020**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**8. Änderung Bebauungsplan "Passauer Straße II" durch Deckblatt 23 im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 913, 913/1 und 913/10, Gemarkung Waldkirchen - Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Eigentümer der Grundstücke Flur-Nrn. 913, 913/1 und 913/10 der Gemarkung Waldkirchen plant für diesen Bereich eine Wohnbebauung für altersgerechtes Wohnen.

Da sich in der Zwischenzeit bei der Vermessung und Aufteilung der Grundstücke Veränderungen ergeben haben, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Anpassung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauparzellen sowie der Straßenlage erforderlich.

Herr Petzi gab noch einige Erklärungen ab, warum eine Deckblattänderung notwendig wurde. Außerdem wies er darauf hin, dass dort nur Einfamilienhäuser genehmigt werden.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II" im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 913, 913/1 und 913/10, Gemarkung Waldkirchen, durch Deckblatt 23.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitverfahren durchzuführen und mit dem Eigentümer eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten gem. § 11 Abs. 1 BauGB zu schließen.

**Einstimmig beschlossen Ja: 24 Nein: 0 Anwesend: 24**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Waldkirchen, 10.12.2020

R. Brunner

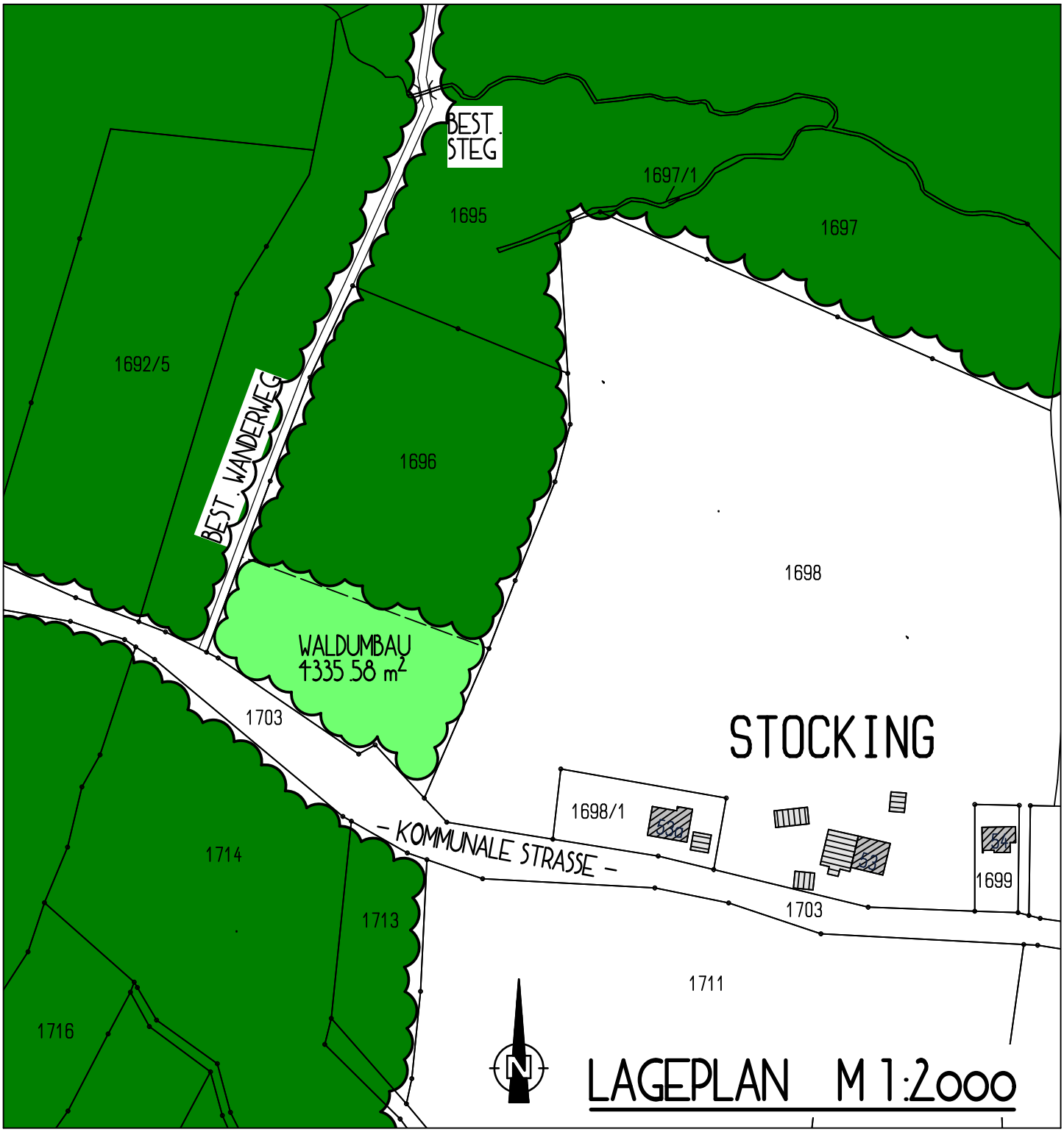
Renate Brunner

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "PASSAUER STRASSE II"

DECKBLATT NR. 23 ANLAGE 8

# LAGEPLAN DES WALDGRUNDSTÜCKES




ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

21.10.2021