Stadt Waldkirchen

Bebauungsplan „Richardsreut Mitte“

Inhalt		Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	9
C.	Verfahrensvermerke	13
D.	Anlagen	14

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
tel: +49(0) 8581 202-36
www. waldkirchen . de

18.01.2022

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan „Richardsreut Mitte"

Der Bebauungsplan „Richardsreut Mitte" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 1
Geltungsbereich

Teilbereiche der Grundstücke Flurnummer 675; 676/1, 681/3 und die Grundstücke Flurnummer 681 und 676/5 der Gemarkung Schiefweg bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 5.726 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 18.01.2022 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung. Das Grundstück Flurnummer 681 der Gemarkung Schiefweg liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Richardsreut" aus dem Jahr 1999, siehe Anlage 9. Durch die nun erlassene Satzung sind künftig nur Vorhaben gemäß § 2 dieser Satzung zulässig, bzw. die unter § 4 und § 5 aufgeführten Festsetzungen maßgebend.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

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

(2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

(3) Gebäude nach § 4 BauNVO (2) Nr. 2, 3 und § 4 BauNVO (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig

§ 3
Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen:

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1. Hauptgebäude:

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,50 m entfernt bleiben.

1.2. Garagen und Nebengebäude, Grundstückszufahrten:

Garagengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach, Ausführung als Gründach, umzusetzen. Bei abweichenden Angaben zwischen textlichen und planlichen Festsetzungen, sind die planlichen Festsetzungen maßgebend.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,0 m als Stauraum freigehalten werden. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Die Lage der Grundstückszufahrten ist den planlichen Festsetzungen (Anlage 1) zu entnehmen und ist zwingend einzuhalten. Zu jedem Grundstück darf nur eine Zufahrt errichtet werden. Die Garagenposition hingegen kann entgegen der im Plan (Anlage 1) dargestellten Position verschoben werden und auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Der zuvor genannte Abstand zum Fahrbahnrand ist jedoch zwingend einzuhalten.

Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² pro Grundstück und in Holzbauweise zulässig.

1.3. Wandhöhe:

Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO. Siehe hierzu planliche Festsetzungen.
Die Wandhöhe aller nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude ist max. bis 3,0 m zulässig.
An den Grundstücksgrenzen errichtete und zusammengebaute Garagengebäude sind bis zu einer Wandhöhe von 3,25 m zulässig. Diese Garagen sind in Baustil und jeweiliger Höhe gleich zu gestalten.

1.4. Dachdeckung / Dachneigung / Sonnenkollektoren / PV-Anlagen:

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein, Foliendächer mit Gründach sowie Kiesbedachung. Grelle Farben sind verboten.

Garagen- und Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach, Ausführung als Gründach, umzusetzen. Nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdach, Ausführung als Gründach zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.5. Außenwände/Fassade:

Außenwände und Fassaden sind allgemein zu proportionieren und zu Gliedern. Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.

<u>Hauptgebäude:</u>
Zu verwenden sind überwiegend Putz-, Stein-, Holzverkleidungen. Metallverkleidungen sind nur in Sockelbereichen bis max. 0,50 m Höhe und im Dachbereichen (Traufbleche, Firstbleche, etc.) zulässig.
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls unzulässig. Das Material des Daches ist mit in die Abstimmung mit einzubeziehen. Es darf keinerlei Blendwirkung zu den öffentlichen Straßen ausgehen.

Nebengebäude:
Zu verwenden sind ausschließlich Holzverkleidungen Natur, bzw. imprägniert in Naturfarben. Metallverkleidungen sind nur in Sockelbereichen bis max. 0,50 m Höhe und im Dachbereichen (Traufbleche, Firstbleche, etc.) zulässig.
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls unzulässig. Das Material des Daches ist mit in die Abstimmung mit einzubeziehen. Es darf keinerlei Blendwirkung zu den öffentlichen Straßen ausgehen.

1.6. Einfriedungen:

Als Einfriedung sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder senkrechter Lattung (Staketenzaun), oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Der Abstand entlang Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen. Einfriedungen in Form von Hecken entlang Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens in einem Abstand von 2,0 m zu pflanzen. Die lichte Breite zwischen Hecke und öffentlicher Verkehrsfläche muss immer mindestens 0,75 m betragen.

1.7. Stellplätze:

Allgemein:

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

Für jede WE sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb der Baufenster und der für die Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen. Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

1.8. Stützwände:

Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat in Betonbauweise oder durch Naturgroßsteine zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig!

1.9. Abstandsflächen:

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.10. Werbeanlagen:

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig!

1.11. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 FStrG), Anbauverbotszonen

Allgemein:

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Die Pflanzung von Hochstämmen ist zulässig, solange diese einen Kronenansatz von mind. 2,20 m aufweisen

2. Sonstige Festsetzungen

2.1. Abwasserentsorgung:

Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan M1/100 für Niederschlags- und Schmutzwasser beizulegen. Die jeweils aktuelle Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen ist zu beachten.

2.2. Geländemodellierung:

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Böschungen mit einer Maximalneigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) sind auf max. 1,75 m zu begrenzen. Diese sind mit Sträuchern, bzw. Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Erdwälle sind nicht zulässig.

2.3. Flächenversiegelung, Rückhalt von Regenwasser, Fließgewässer:

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Kfz- Stellplätze und untergeordnete Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge; Wege z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge.

Dachflächenwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sind entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben abzuleiten. Das Niederschlagswasser kann auch in geeigneten Behältern gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) genutzt werden. Bei Verwendung als Toilettenspülwasser ist die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation" zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass somit die geforderte Regenwasserpufferanlage gemäß § 9 Abs. (7) EWS der Stadt Waldkirchen entsprechend höher zu dimensionieren ist.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den städtischen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Einleiten in den städtischen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestattet. Das anfallende Oberflächenwasser ist über das bereits erstellte Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 676/1 Gemarkung Schiefweg, in gedrosselter Weise dem naheliegenden Vorfluter „Pollmannsdorfer Bach" zuzuführen.

2.4. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs.1a und § 200 a BauGB.

2.4..1. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

- Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

  Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

  Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter Textliche Festsetzungen Punkt 2.5 zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.

  Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzusäen und von sonstiger Bepflanzung mit Ausnahme von Großbäumen freizuhalten.

  Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

  Das Satzungsgebiet ist im Süd-Westen, Süden und Osten an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in 2.5 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.
  Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen. Laubbäume (1 Stück pro lfd. 10,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60-100, mind. 3-4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m. Der Grünstreifen ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.

2.5. Pflanzliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen ***sind nicht zulässig***. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Tilia cordata	Winterlinde
Alnus rubra	Rot-Erle
Fagus silvatica	Rotbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm,
1x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus ancuparia	Eberesche

Geschlossene Gehölzpflanzung
10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

Hinweise:
Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhal-

ten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.6. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Stadt Waldkirchen auf öffentlichen Flächen

§ 4
Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Anlage 1 (Seite 15)

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 31.01.2022

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Richardsreut Mitte" dient der schnellen Schaffung weiterer dringend benötigter Wohnbauflächen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen im Außenbereich begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es handelt sich hierbei um 3 Bauparzellen, die umgehend bebaut werden sollen und größten Teils im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen als Mischgebiet ausgewiesen sind.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen ist das Plangebiet im Osten und Norden Mischgebiet, im Westen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt (siehe Anlage 5). Da das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Dieser wird im Zuge des bereits laufenden Verfahrens, „Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan", angepasst.

Die Stadt Waldkirchen ist seit Jahren die einzige Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau, die einen Personenwachstum verzeichnet. In diesem Jahr wurde von der Verwaltung des Bauamtes ein Baulücken-Kataster erstellt. Hierzu wurden weit über 200 Grundstückseigentümer angeschrieben und die Bereitschaft zur Abgabe bebaubarer Grundstücke, bzw. die Absicht diese zeitnah zu bebauen, abgefragt. Die Rückmeldungen waren mehr als überschaubar. Ganze 16 Personen waren abgabebereit. Oftmals scheiterte der Verkauf hier aber an den utopischen Preisvorstellungen. Zudem wurde die Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern abgefragt, deren Grundstücke im Geltungsbereich von seid teilweise mehreren Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplänen liegen. Auch scheiterte der Ankauf durch die Stadt an den utopischen Preisvorstellungen.

Die Stadt Waldkirchen beschloss somit dieses Jahr 2021 die Aufhebung/Teilaufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne, die teilweise seit über 20 Jahrzehnten oder länger nicht umgesetzt wurden.

Die Stadt Waldkirchen ist zudem gerade dabei den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen. In diesem Zuge werden nicht verfügbare Flächen zurückgenommen, bzw. verfügbare Flächen in einem annehmbaren Maße neu aufgenommen. Die Fläche in Erlauzwiesel „Seeblick" wäre hier als neue Wohnbauflächen vorgesehen. Die Nachfrage an Bauplätzen ist nach wie vor ungebrochen groß. Mittlerweile liegen dem Investor weit über 120 Anfragen für die neu auszuweisenden Parzellen vor. Alleine im Stadtbauamt gingen bis zum 09.02.2021 39 Interessenten ein und wurden in einer Liste geführt.

Um die zügige Bebauung der ausgewiesenen Bauplätze zu gewährleisten wird ein Baugebot von 3 Jahren erlassen. Somit sollen Fehler aus der Vergangenheit nicht mehr wiederholt werden.

Der „run" auf die Wohn- und Wohlfühlstadt Waldkirchen hält weiterhin an. Das massive Wachstum eines in der Nachbargemeinde ansässigen Wohnwagenherstellers begünstigt dies zudem. Bis zum Jahre 2025 rechnet die Knaus Tabbert AG mit einem Wachstum von fast 100 % und der Neueinstellung von bis zu 1.500 Personen oder mehr. Hierbei handelt es sich durchwegs um gut bezahlte Arbeitsplätze. Es ist damit zu rechnen, dass es aufgrund der Nähe zu Waldkirchen den „ein oder anderen„ Arbeitnehmer auch nach Waldkirchen ziehen wird.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km nördlich des Stadtkerns von Waldkirchen. Verkehrsmäßig wird es durch die Gemeindestraße angebunden. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 5.726 Quadratmeter.

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und liegen auf einer Höhe von ca. 521 - 514 m üNN.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rel. zentral im Ortsteil Richardsreut. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 1,0 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden, Südwesten. Es erstreckt sich auf Teilbereiche der Grundstücke Flurnummer 675; 676/1, 681/3 und die Grundstücke Flurnummer 681 und 676/5 Gemarkung Schiefweg. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 5.726 m², siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden :	durch bestehende Wohnbebauung
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche und bestehende Wohnbebauung
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:	durch bestehende Wohnbebauung, bzw. durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Als Planunterlage (Anlage 1) dient der Bebauungsplan „Richardsreut Mitte" M = 1:1.000 der Stadt Waldkirchen, Stand 18.01.2022.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

3. Erschließung

- Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße.

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert.

- Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet kann zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den städtischen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Einleiten in den städtischen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestattet. Das anfallende Oberflächenwasser ist über das bereits erstellte Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 676/1 Gemarkung Schiefweg, in gedrosselter Weise dem naheliegenden Vorfluter „Pollmannsdorfer Bach" zuzuführen.

4. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald" (AWG).

5. Energieversorgung

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

6. Brandschutz/Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Für Grundstücke deren Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt.
Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

7. Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

8. Geruchsimmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

9. Landwirtschaft

Die Anbindungswege der vorhandenen Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschnitten, oder nachteilig verändert.

10. Baugebot nach § 176 abs. 1 BauGB

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich, innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen

11. Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

12. Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt rel. zentral im Ortsteil Richardsreut in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 1,0 km zum Zentrum der Stadt Waldkirchen.

Der Ortsteil Richardsreut soll durch 3 Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,57 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch die planlichen + textlichen Festsetzung begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Richardsreut Mitte" grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter _ Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

13. Umweltbericht

Da ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Richardsreut Mitte" im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. In derselben Sitzung wurde zudem der Entwurf des Bebauungsplanes „Richardsreut Mitte" durch den Stadtrat gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.10.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 18.10.2021 bis 26.11.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 20.12.2021 den Satzungsentwurf als Bebauungsplan „Richardsreut Mitte" beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 31.01.2022 durch Aushang und Veröffentlichung in der Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 31.01.2022

BAYERN STADT WALDKIRCHEN

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan M 1 : 1.000 vom 18.01.2022 mit Satzungsbereich	Seite 15
Anlage 2:	Lageplan DFK M 1 : 1.000 Bestandsplan	Seite 16
Anlage 3:	Lageplan M 1 : 5.000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 17
Anlage 4:	Digitale Flurkarte M 1 : 25.000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 18
Anlage 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000	Seite 19
Anlage 6:	Auszug aus dem LSG M 1 : 5.000	Seite 20
Anlage 7:	Übersicht Biotopkartierung M 1 : 5.000	Seite 21
Anlage 8:	Luftbild M 1 : 5.000	Seite 22
Anlage 9:	Rechtskräftige Ergänzungssatzung „Richardsreut“ aus dem Jahre 1999	Seite 23