

Stadt Waldkirchen



1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	12
D. Anlagen	13



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ entspricht auch dem Geltungsbereich der 1. Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 22.07.2022 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert, ergänzt oder entfallen:

Festsetzung 2.3.3	Einfriedungen sind Sockellos mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z. B. Igel).
Festsetzung 3.1	entfällt
Festsetzung 3.2.5	entfällt
Festsetzung 3.2.8	entfällt
Festsetzung 4.1.2	Obstbäume sind ausschließlich als alte robuste Sorten und Hochstamm zu pflanzen. Wurzelstücke sind vorsichtshalber erst nach dem Winterschlaf der Haselmaus (je nach Witterung, Ende April – Anfang Mai) zu entfernen. Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, im gärtnerischen Umfeld sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich von Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem Urgelände zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind auf maximal 1,50 m zu begrenzen. Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.
Festsetzung 5.	entfällt



§ 4 Planliche Festsetzungen

Folgende planliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert, ergänzt oder entfallen:

Festsetzung 2.3	0,3	Max. zulässige Grundflächenzahl lt. Definition BauNVO § 19.
Festsetzung 2.8	WH	Max. zulässige Wandhöhe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche wird entsprechend Anlage 1 angepasst.
Festsetzung 3.2	E, D	Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend Anlage 1 zulässig.
Festsetzung 3.3		Die Baugrenzen werden entsprechend Anlage 1 angepasst. Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig
Festsetzung 3.7		Die Festsetzungen zu Dachgauben und Kniestock werden entsprechend Anlage 1 angepasst.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den xx.xx.2022

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach Beschluss des Stadtrates vom 20.10.2021 soll der Bebauungsplan „Holzfreyung“ geändert werden. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Flurnummer 1819/6 und 1819/7 der Gemarkung Unterhöhenstetten. Der Eigentümer beabsichtigt auf den vorgenannten Grundstücken Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie ein Heizhaus zu errichten. Die Gesamfläche beträgt ca. 5.600 m². Das Vorhaben weicht in ein paar Punkten von der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes ab. Insbesondere ist für das vorgesehene Heizhaus die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters erforderlich. Damit das Projekt in dieser Form verwirklicht werden kann, ist daher eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diesbezüglich haben vorab bereits Gespräche mit dem Landratsamt stattgefunden.

Durch die Änderung planlicher und textlicher Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB berührt. Die Deckblattänderung kann somit nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt südlich der Stadt Waldkirchen in einer Entfernung von ca. 7,00 km, in der Ortschaft Holzfrejung. Verkehrsmäßig ist es durch die Gemeindestraße „Holzfreyung“ angebunden. Das Planungsgebiet ist ca. 0,6 ha groß und ist leicht nach Nordosten geneigt. Es erstreckt sich über die Grundstücke Flurnummer 1819/6 und 1819/7 der Gemarkung Unterhöhenstetten.

Es ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung bzw. die Gemeindestraße

Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Holzfreyung“.

3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgung

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. An das System ist ausschließlich der Anschluss des Schmutzwassers erlaubt. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Die jeweiligen Zuleitungen sind durch den Bauantragsteller herzustellen und vorab mit der Stadt abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller. Es ist die jeweils gültige Satzung der Stadt Waldkirchen zu beachten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (Niederschlagswasserbeseitigung) sind durchzuführen:

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

3.4 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.



Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

3.5 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG). Es ist sicherzustellen, dass generell und auch während der Bauphase die Wendepalette an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist. Ansonsten müssten die Behälter an der Hauptstraße bereitgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierenden 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

3.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke

4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen insbesondere der bayerischen Bauordnung (BayBO).

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Naturschutz

Mögliche Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

5.1 Rechtsgrundlagen

Die §§ 13 – 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5.2 Verfahren – Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ (ergänzende Fassung 2003) herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

5.3 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des bayerischen geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.



5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Leifaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: WA
1.2	Maß der Baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ➤ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), ➤ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, ➤ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Grünordnung
3. Schutzgut Boden	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Festsetzung durchlässiger Beläge
4. Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Verkehrsflächen u. Stellplätze: wasserdurchlässige Beläge
5. Schutzgut Luft / Klima	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Grüner Ortsrand
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		



6. Umweltbericht

6.1 Allgemeines

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird „für Belange die Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ ... „Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.“

6.2 Inhalt und Ziele

Das Baugebiet liegt südlich der Stadt Waldkirchen in einer Entfernung von ca. 7,00 km, in der Ortschaft Holzfrejung. Verkehrsmäßig ist es durch die Gemeindestraße „Holzfreyung“ angebunden.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,6 ha groß und ist leicht nach Nordosten geneigt.

Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Mit der Änderung soll bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für die Änderung werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

➤ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: In der näheren Umgebung liegt ein Sportplatz. Die Stellplätze hierfür liegen in einer Entfernung von ca. 80 m zum Planungsgebiet. Des Weiteren wird das Baugebiet von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Die Straße „Holzfreyung“ stellt eine nicht stark befahrene Gemeindestraße dar. In einer Entfernung von ca. 300 m zum Planungsgebiet befindet sich die Staatsstraße St 3132, diese wird jedoch durch einer Waldfläche abgegrenzt. Die St 3132 stellt eine mit mittlerer bis hoher Intensität befahrene Staatsstraße dar.

Auswirkungen: Durch den Anschluss des Wohngebiets ist mit einem üblichen PKW Verkehr zu rechnen. Der Sportplatz und die zugehörigen Stellplätze liegen in ausreichender Entfernung zum Planungsgebiet. Durch die Erschließung des Plangebietes ist über die St 3132 mit keiner erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit einer üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

➤ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Waldkirchen und ist somit gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung ist über ein neu zu planendes Kanalsystem an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und der bestehenden und laut Aussage der Stadt Waldkirchen mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen. Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und untergeordnete Wegflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind in einem Freiflächen-gestaltungplan nachzuweisen. Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30 %. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.



Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt bzw. auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Im Laufe des Bauleitverfahren können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden. Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltauswirkung auszugehen.

➤ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der bereits planeten Fläche kaum Bodenbewegungen zu erwarten. Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben. Es wird vermutet, dass die bei uns üblichen Bodenverhältnisse aus einer sandig schluffigen Bodenschicht sowie im Untergrund brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftem Felsen zu erwarten sind. Es liegen der Stadt Waldkirchen keine Kenntnisse über Alllasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagenbedingt wird nahezu keine Fläche verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden große Teile der Flächen dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt. Durch die vorhergesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

➤ Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist durch den umliegenden Baumbestand kaum einsehbar. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Änderung mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit aus der Ferne sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das Baugebiet wird bis dato als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Es befindet sich an der südlichen Grenze ein alter Baumbestand auf der Fläche.

Auswirkungen: Belebte Boden- und Wiesengesellschaften sind aufgrund der intensiv genutzten Grünflächen nicht vorhanden. Der an der südlichen Grenze befindliche alte Baumbestand wird erhalten und kann weiterhin als Lebensraum dienen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht die Bebauungsplanänderung eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

➤ Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Die bestehende Bebauung mit einer Versiegelung von 30 % führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.



Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

➤ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

➤ Schutzgut Erholung

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar. Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind vorhanden, jedoch nicht betroffen. Das Schutzgut Erholung wird unerheblich beeinträchtigt.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden noch nicht erschlossenen Bebauungsplan. Würde dieser bzw. die Änderung nicht umgesetzt werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv genutzt werden. Das Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areal,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- Erhalt bestehender Gehölzgruppen

sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen und die Entwicklung von Magerrasenflächen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bestehenden noch nicht erschlossenen Bebauungsplan. Dieser soll durch die Änderung nun umgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

6.7 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.7.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Waldkirchen durchgeführt.

6.7.2 Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Waldkirchen auf der Fläche des geplanten Wohngebietes durchführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagenbedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen



gegenüber. Dauerhaft stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

➤ Schutzgut Mensch – Lärm

Im geplanten Wohngebiet kann die Lärmbelastung soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

➤ Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

➤ Schutzgut Boden

Eine Umgestaltung des Geländes ist aufgrund der planer Fläche weitgehend auszuschließen. Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

➤ Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden. Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	mäßig	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	Keine Betroffenheit

7. Hinweise

7.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

7.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ beschlossen.

Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ in der Fassung vom 13.10.2021 hat in der Zeit vom 21.01.2022 bis 21.02.2022 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ in der Fassung vom 13.10.2021 hat in der Zeit vom 24.01.2022 bis 04.03.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ in der Fassung vom 22.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ in der Fassung vom 22.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.xx.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Stadt Waldkirchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Waldkirchen, den xx.xx.2022

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Waldkirchen, den xx.xx.2022

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzfreyung“ wurde am xx.xx.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Holzfreyung“ ist damit in Kraft getreten.

Waldkirchen, den xx.xx.2022

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1:	Satzungsbereich mit plan- und textlichen Festsetzungen	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Bebauungsplan „Holzfreyung“ vom 16.01.1992	M = 1 : 1.000
Anlage 3:	Lageplan Bestand mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 4:	Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 5:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 6:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 7:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 8:	Merkblatt – Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2	
Anlage 9:	Merkblatt – Auszug aus VDE 0105-100	



Anlage 1: Satzungsbereich mit plan- und textlichen Festsetzungen (Deckblatt 1)

Stadt Waldkirchen



1. Änderung des Bebauungsplanes
"Holzfreyung"

Stand der Planung

Vorentwurf

Entwurf

Ergänzung

Waldkirchen, den 13.10.2021

Waldkirchen, den 22.07.2022

M = 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO EDER
 Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
 94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
 www.ibeder.com info@ibeder.com

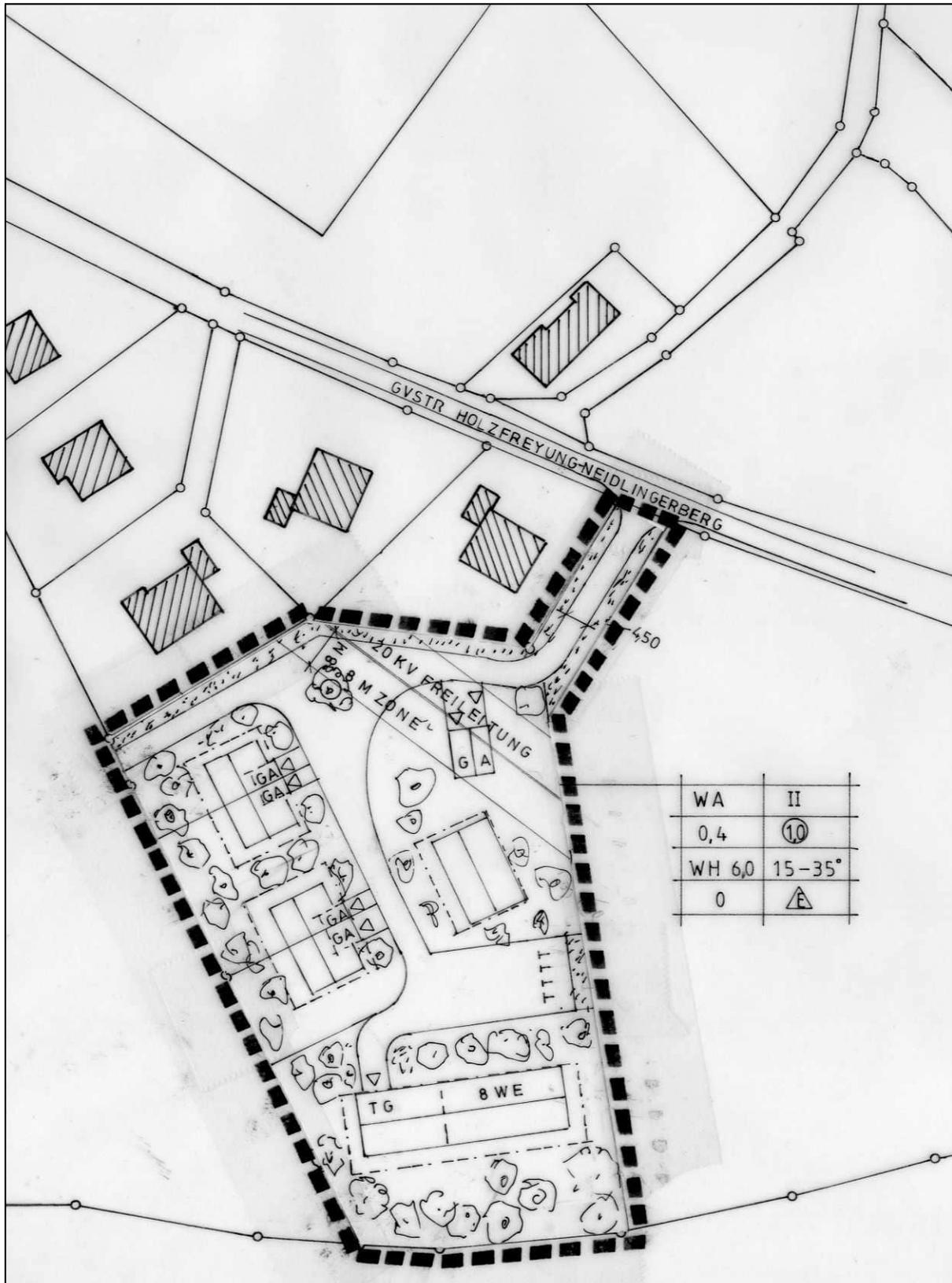
IBE
 www.ibeder.com





Anlage 2: Bebauungsplan "Holzfreyung" vom 16.01.1992

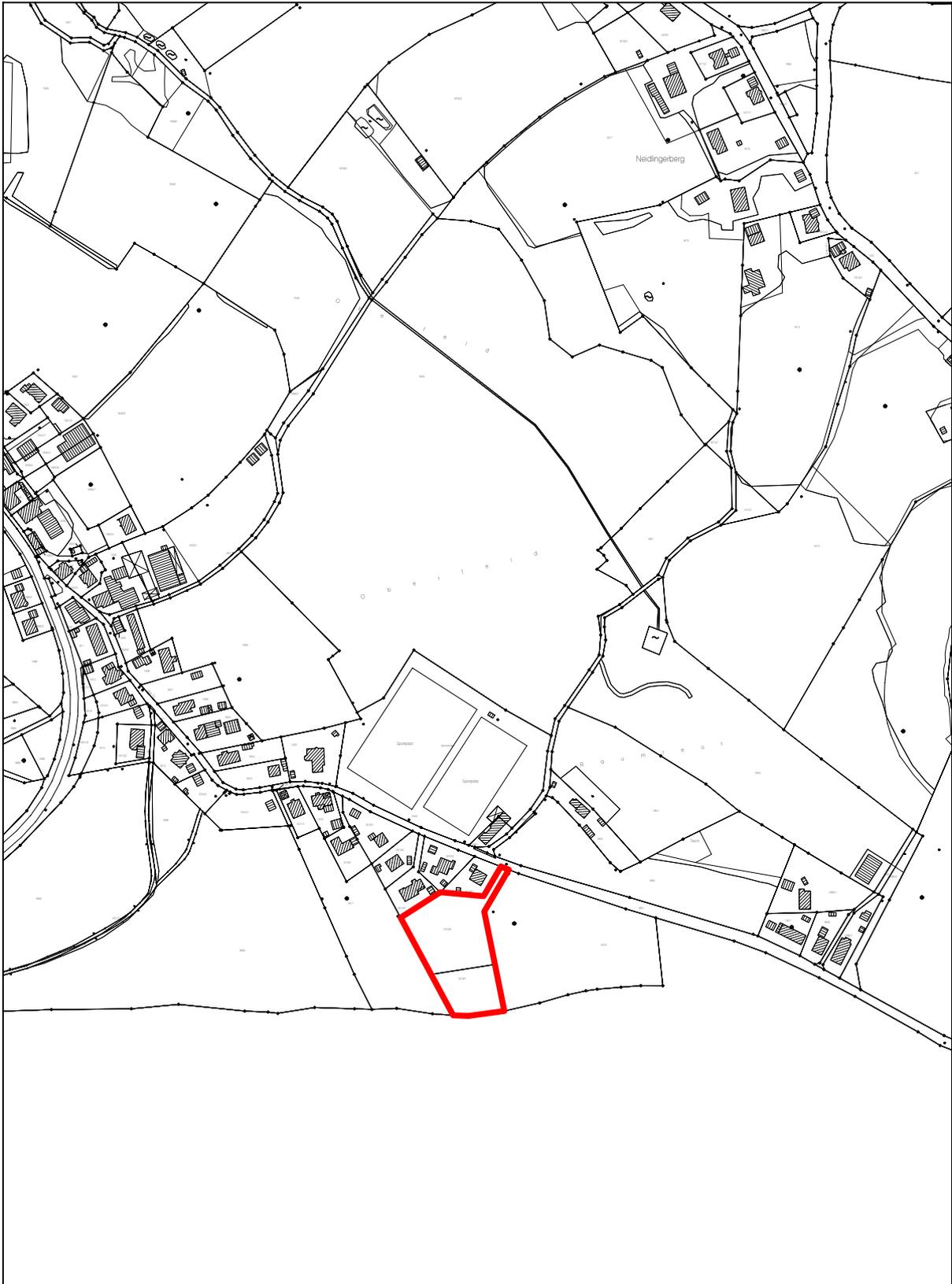
M = 1 : 1.000





Anlage 3: Lageplan Bestand mit Hinweis auf das Plangebiet

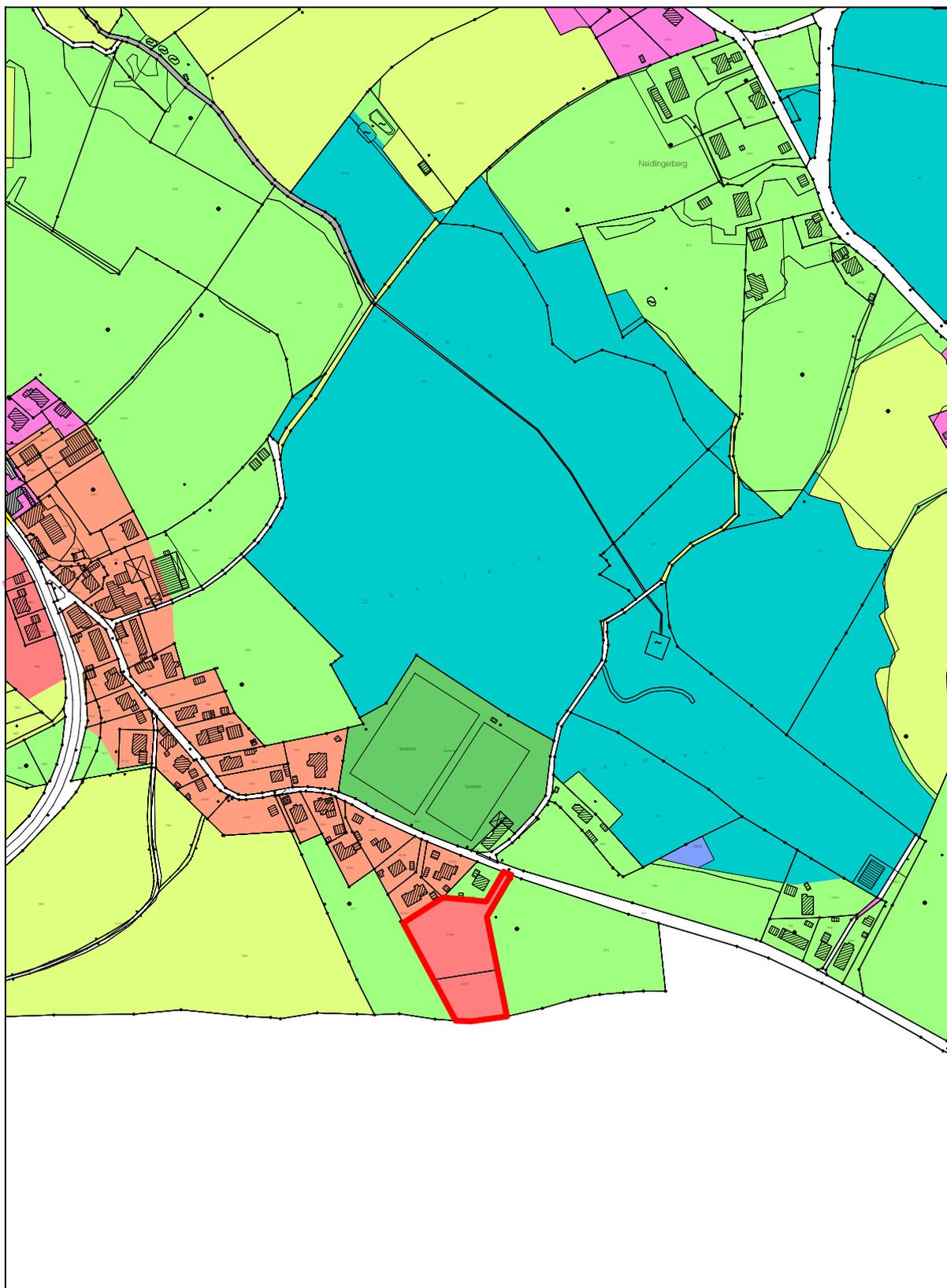
M = 1 : 5.000





Anlage 4: Flächennutzungsplan mit Hinweis auf das Plangebiet

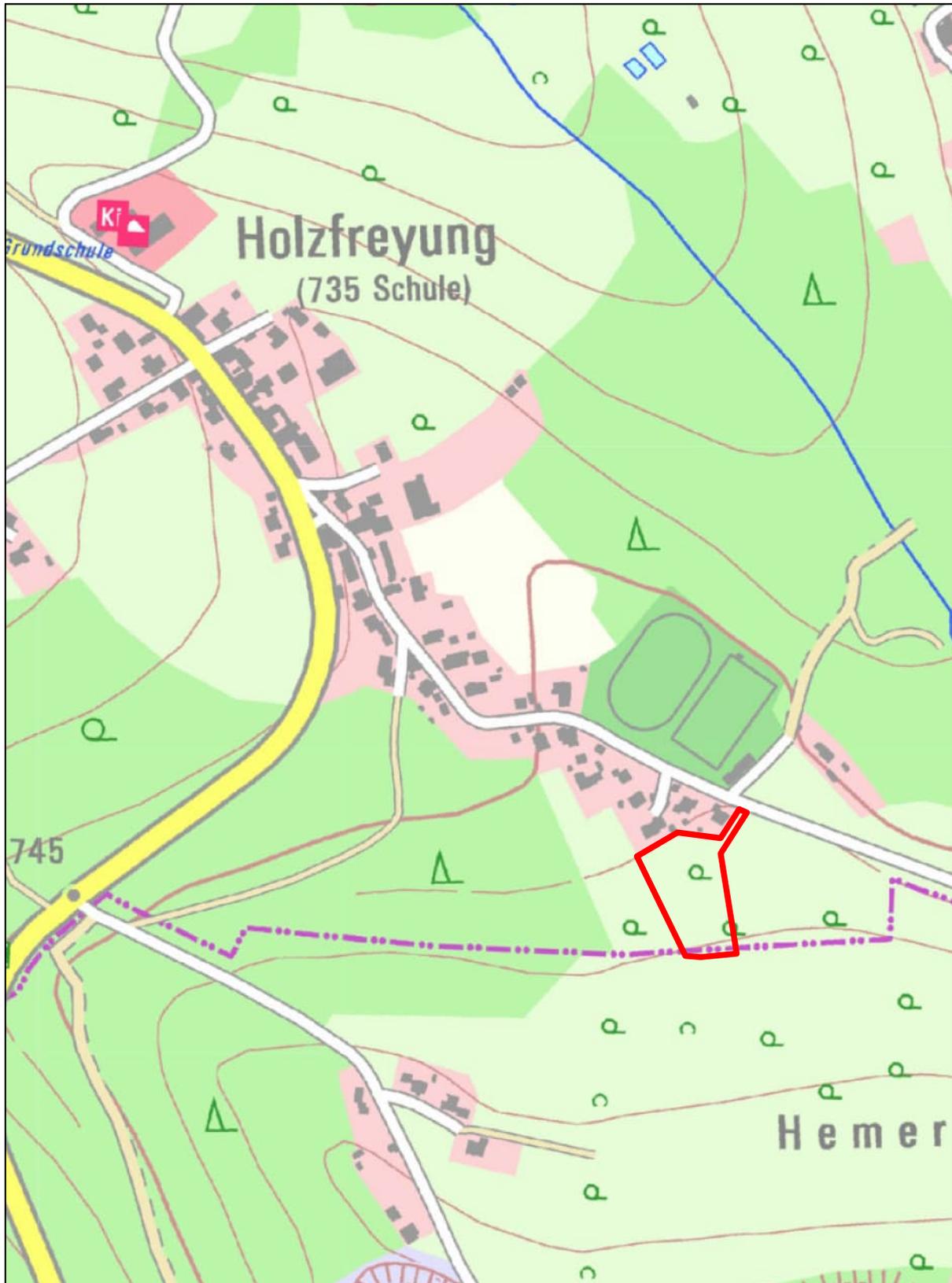
M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

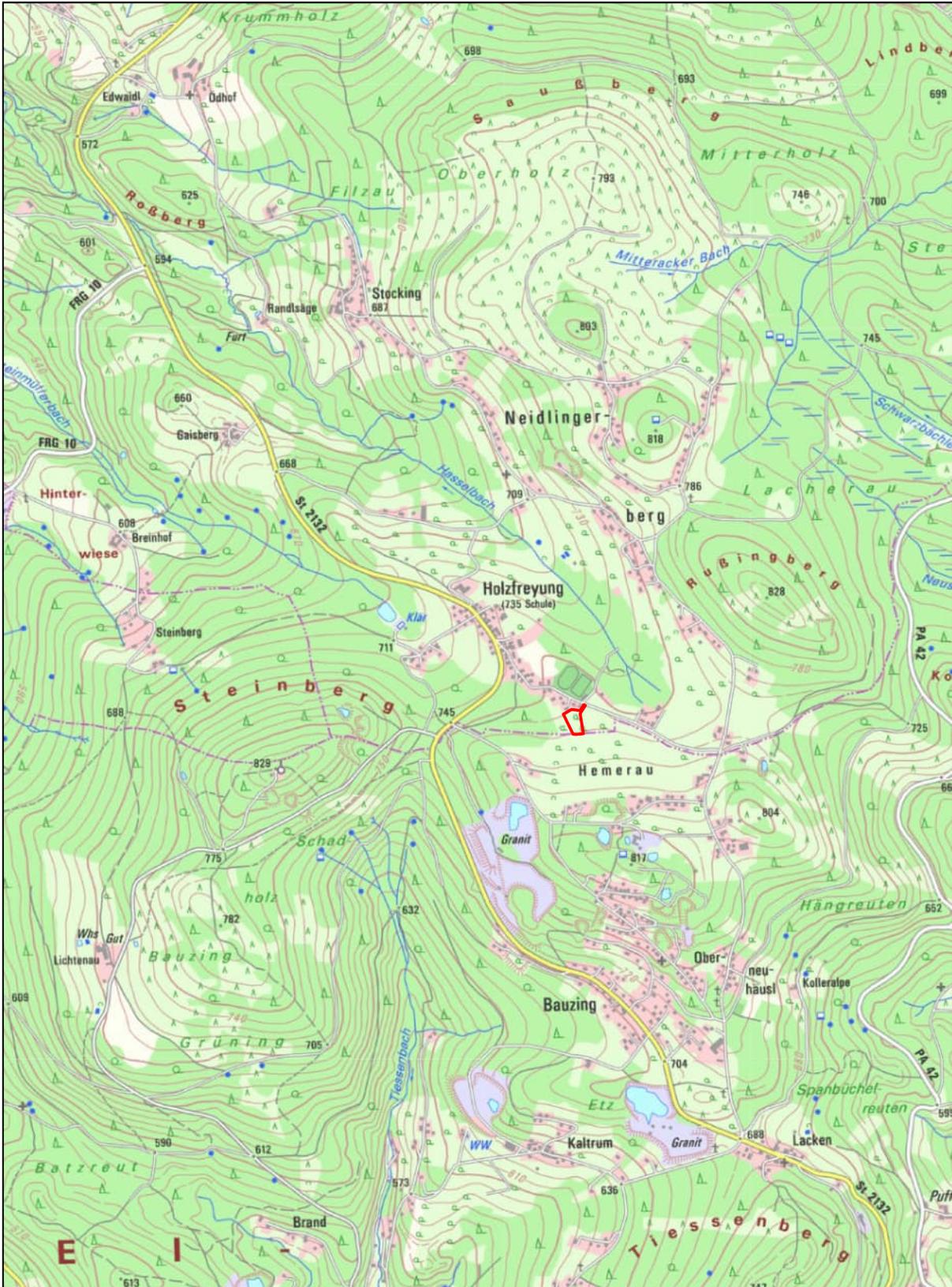
M = 1 : 5.000





Anlage 6: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 7: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 8: Merkblatt
Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2

bayernwerk

Merkblatt
Auszug aus VDE 0210 Teil 1 und 2

Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume
im Bereich von 20-kV-Freileitungen

In allen Fällen, in denen sich Freileitungen anderen Objekten nähern oder diese kreuzen, sind Mindestabstände einzuhalten. Diese dürfen auch bei größtem Durchhang und maximalem Ausschwingen der Leiterseile nicht unterschritten werden.

Die Abstände dürfen nur von Fachkräften mit geeigneten Messgeräten überprüft werden.

- Mindestabstände der Leiterseile über Gebäuden:
 - mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung 15° oder kleiner 5,0 m
 - mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung größer als 15° 3,0 m
 - ohne feuerhemmenden Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen wie Tankstellen, Biogasanlagen usw., unabhängig von der Dachneigung 10,6 m
- Mindestabstände der Leiterseile neben Gebäuden:
 - seitlicher waagerechter Abstand vom nächsten Bauwerksteil 3,0 m
- Antennen und Blitzschutzeinrichtungen 2,6 m
- Bodenprofile im freien Gelände 6,0 m
- Straßen und sonstige befahrbare Flächen (Wendehammer, Hofraum usw.) 7,0 m
- Fahrrad- und Fußwege 6,0 m
- Straßenleuchten, Werbeschilder, und Ähnliches (auf denen man nicht stehen kann) 2,6 m
- Leitern und Obstbäume unter der Freileitung 3,0 m
- Spiel- und Sportflächen 7,6 m
- Sport-, Spiel-, und Campingeinrichtungen
 - nicht besteigbare Einrichtungen 3,6 m
 - besteigbare Einrichtungen 5,0 m
- Schwimmbecken mit dem höchsten Wasserstand 8,6 m
- Wasserfläche ohne Erholungsbereiche (der höchste Wasserspiegel ist zu berücksichtigen) 5,6 m
- Photovoltaikanlagen, Lagergut
 - nicht begehbar 3,0 m
 - begehbar 5,0 m

Ist es zur Durchführung von Rettungs- und Löschmaßnahmen erforderlich, so sind die Abstände entsprechend zu vergrößern. Angaben darüber macht die zuständige Kreisbrandbehörde.

15.10.2015



Anlage 9: Merkblatt
Auszug aus VDE 0105-100

bayernwerk

Merkblatt

Auszug aus DIN VDE 0105-100 (Stand: 2015-10)

Gefahrenzone und Schutzabstände

bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

6.4 Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

6.4.1.2 In der Nähe unter Spannung stehender Teile mit Nennspannungen über 50 V Wechselfspannung oder 120 V Gleichspannung darf nur gearbeitet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, daß unter Spannung stehende Teile nicht berührt werden können oder die Gefahrenzone nicht erreicht werden kann.

6.4.4 Bauarbeiten und sonstige nitelektrotechnische Arbeiten

Bei Bauarbeiten und sonstigen nitelektrotechnischen Arbeiten, wie z. B.

- Gerüstbau
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten,
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,
- Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln,

muß stets ein festgelegter Abstand zum nächsten unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln.

6.4.4.102 Bei Arbeiten nach 6.4.4 dürfen die Schutzabstände nach Tabelle 103 von unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Teilen elektrischer Anlagen ohne Schutz gegen direktes Berühren **nicht unterschritten** werden. Dies gilt auch beim Ausschwingen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln. Die Maße rechnen vom ausgeschwungenen Leiterseil, bei größtem Durchhang ab.

Tabelle 103: Mindestabstände bei Bauarbeiten und sonstige nitelektrotechnische Arbeiten.

Netz-Nennspannung UN (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)	
	m	
bis 1	1,0	
über 1 bis 110	3,0	
über 110 bis 220	4,0	
über 220 bis 380	5,0	

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

15.10.2015