



7. Änderung Bebauungsplan „Frischeck“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Waldkirchen
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	6
C. Umweltbericht	9
D. Verfahrensvermerke	14
E. Anlagen	15

INGENIEURBÜRO EDER

Adalbert-Stifter-Straße 83

94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com



www.ibeder.com



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. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing bildet den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 02.10.2024 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

§ 3

Planliche und textliche Festsetzungen

- (1) Für die in § 1 festgelegten Grenzen wird der Bebauungsplan „Frischeck“ vom 02.11.1994 wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung:

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

0,60

GRZ (Grundflächenzahl) gemäß § 19 BauNVO

1,20

GFZ (Geschossflächenzahl) gemäß § 20 BauNVO

WH = 10,50 m

Max. zulässige Wandhöhe in Meter [m] (Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der Traufe)

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse

8 WE

Zahl der Wohneinheiten, als Höchstgrenze 8 Wohneinheiten je Gebäude

3. Bauweise:

o

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen:

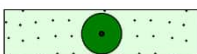


Öffentliche Verkehrs-/Erschließungsflächen

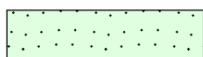


Private Verkehrs-/Erschließungsflächen

5. Grünflächen:



Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; gemäß § 4 Grünordnung



Private Grünflächen; gemäß § 4 Grünordnung

6. Sonstige Planzeichen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“

7. Gestaltung der baulichen Anlagen:

a) Dachform:

SD, PD

Zulässige Dachformen Satteldach und Pultdach.
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch als Flachdach zulässig.
Dachgauben sind als Schleppdachgauben ausgeführt zulässig.

b) Dachneigung:

15° - 30° (SD)

Zulässige Dachneigung 15° - 30° für Satteldächer

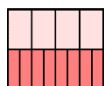
5° - 15° (PD)

Zulässige Dachneigung 5° - 15° für Pultdächer

c) Dachdeckung:

Metall bzw. Dachstein/-ziegel in naturrot, grau und anthrazit.
Für Flachdächer Foliendächer ohne Deckung, Gründächer oder Kiesbedeckungen.

8. Zeichenerklärung planliche Hinweise (Darstellung als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter):



Mögliche Bebauung



Gebäude Bestand



Flurstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Zufahrtsbereich

(2) Für die in § 1 festgelegten Grenzen gelten keine weiteren planlichen („Abschnitt B“) und textlichen („Abschnitt C“) Festsetzungen des Bebauungsplans „Frischeck“ vom 02.11.1994 als die nach Absatz 1 getroffenen Festsetzungen.

(3) Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan „Frischeck“ vom 02.11.1994 unberührt.

§ 4 Grünordnung

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm oder an mindestens drei Stellen eine Öffnung für Kleintiere), sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen.



- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen $\pm 1,50$ m) zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölzen, heimische Laubbäume, Obstbäume gemäß Artenliste) zu gestalten. Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche und nicht zur Erschließung erforderlicher Flächen ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.
- Die Anlage von geschotterten Flächen/ Schottergärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

(2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Am Übergang zur Kreisstraße (FRG 36) sind Bäume I. Ordnung (1 Stk./lfd. 10 m) zu pflanzen. Die Pflanzung hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nur autochthone, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LfU Bayern) zu verwenden.

(3) Artenliste:

Bäume (I. Ordnung):

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume (II. Ordnung):

Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Obstbäume für private Grünflächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldenet 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, Wagenheims, Frühzwetschge

Gehölzpflanzungen:

Mindestqualität mind. 10 % Heister 2xv, 125-150 cm und 90 % Sträucher 2xv, 60-100 cm

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche



Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus padus	Traubenkirsche

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hängen- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände von Pflanzen sind zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den xx.xx.xxxx

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von dringend benötigten, zentrumsnahen Wohnraum. Es besteht die Absicht auf dem Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Der Vorhabensträger hat sich mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten auseinandergesetzt und sieht am geplanten Standort eine gute Basis für sein Vorhaben.

Das betroffene Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing befindet sich im Geltungsbereich des seit 02.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Frischeck“ der Stadt Waldkirchen. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ beschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Waldkirchen gesichert werden. Die allgemeinen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Durch die Änderung planlicher und textlicher Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB berührt. Die Änderung kann somit nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Frischeck“, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden und grenzt im Norden direkt an die Kreisstraße (FRG 36) von Waldkirchen nach Erlauzwiesel an. Die Entfernung zum Orts-/Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 2 km. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing, die Gesamtfläche beträgt ca. 3.556 m².

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant, bei der beplanten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Frischeck. Es besteht die Absicht zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten, der Vorhabensträger hat sich mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten auseinandergesetzt und sieht am geplanten Standort eine gute Basis für sein Vorhaben. Die Stadt Waldkirchen unterstützt das Vorhaben und hat den grundsätzlichen Aufstellungsbeschluss dieses Vorhabens gefasst. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung zur Schaffung dringend notwendigen Wohnraums. Ohne die Änderung des Bebauungsplans würden in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden und die Möglichkeiten der Nachverdichtung blieben ungenutzt bzw. es werden an anderer Stelle (ggf. höherwertige) Flächen in Anspruch genommen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet und in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.1.1 und 3.2), auf eine Prüfung von Planungsalternativen kann daher verzichtet werden.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,60 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von 1,20 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Gärten, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % – jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 – überschritten werden.

2.2 Bauweise, Baugrenze

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

2.3 Dachformen, -neigung, -deckung

Als Dachformen werden Sattel- und Pultdächer, mit einer Dachneigung von 15° bis 30° für Satteldächer bzw. 5° bis 15° für Pultdächer zugelassen. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig. Dachgauben sind als Schleppdachgaube ausgeführt zulässig. Als Dachdeckung wird Metall bzw. Dachstein/-ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Foliendächer ohne Deckung, Gründächer oder Kiesbedeckungen zugelassen.



2.4 Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe gemäß Definition Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) wird auf maximal 10,50 m begrenzt.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße FRG 36) im Norden bzw. die bestehende Zufahrt auf Flurnummer 405.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen sichergestellt.

3.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein natürliches Gefälle, so ist zur Entwässerung auf eigene Kosten eine Abwasserhebe- oder Abwasserpumpanlage einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Eine Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestattet. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

3.6 Abfallwirtschaft

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

3.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

3.8 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche für die Bebauung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen. Soweit für Erschließungsmaßnahmen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

4. Bauplanungs- und -ordnungsrecht, Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Widmung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO wird im Geltungsbereich der Änderung übernommen.

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

5. Textliche Hinweise

5.1 Landwirtschaft

Die von benachbarten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (z. B. Geruch, Staub, Lärm) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.



5.2 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. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet 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 Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.3 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ö. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

5.4 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte 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. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von ca. 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein.

5.5 Planunterlagen

Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßentnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aussagen und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden. Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.



C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung („Der Umweltbericht in der Praxis“) der Obersten Baubehörde auf.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 3.556 m² befindet sich auf Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing in der Stadt Waldkirchen (Ortsteil Frischeck), besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden und grenzt im Norden direkt an die Kreisstraße (FRG 36) von Waldkirchen nach Erlauzwiesel an.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Frischeck“ vom 02.11.1994 mit folgenden Nutzungen belegt:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, landwirtschaftlich genutzte Flächen

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: Öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße FRG 36)
- Osten: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Süden: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Landwirtschaftliche genutzte Fläche



Auszug Bebauungsplan „Frischeck“ (nicht maßstäblich) vom 02.11.1994



1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das betroffene Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing befindet sich im Geltungsbereich des seit 02.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Frischeck“ der Stadt Waldkirchen. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Schaffung dringend benötigten, zentrumsnahen Wohnraum geschaffen werden. Es besteht die Absicht auf dem Grundstück Flurnummer 405 (Teilfläche) der Gemarkung Ratzing zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Der Vorhabensträger hat sich mit den lokalen und regionalen Gegebenheiten auseinandergesetzt und sieht am geplanten Standort eine gute Basis für sein Vorhaben.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnungsplan sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

Es wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bauphase berücksichtigt.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Biotop- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



Ansicht Planungsbereich von Kreisstraße im Norden (Google Earth)



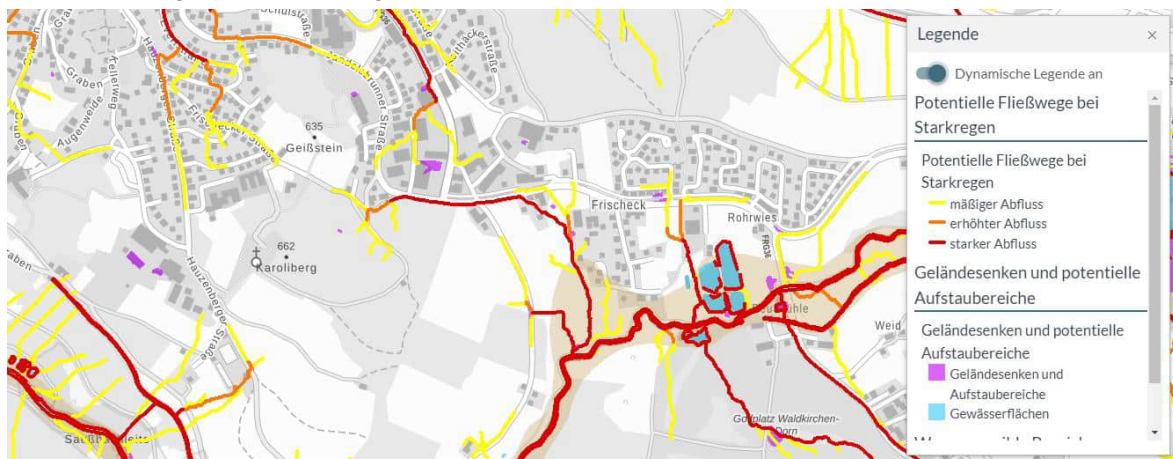
Luftbild (nicht maßstäblich, Bayernatlas)

2.2 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird durch die plan- und textlichen Festsetzung begrenzt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflur“ ist im Plangebiet ein potentieller Fließweg bei Starkregen (mäßiger Abfluss) vorhanden, entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Es ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.



Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflur“ (nicht maßstäblich, Umweltatlas)



2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Waldkirchen ist gemäßigt und warm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 996 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.6 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern – die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führen könnten – bekannt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bau- und 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 und 2 BayDSchG hingewiesen.

2.8 Immissionsschutz

Die von benachbarten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (z. B. Geruch, Staub, Lärm) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brachliegen. Ohne die Änderung des Bebauungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden und die Möglichkeiten der Nachverdichtung blieben ungenutzt bzw. es werden an anderer Stelle (ggf. höherwertige) Flächen in Anspruch genommen.

4. Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im betroffenen Bereich, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden, somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine Tier- und Pflanzenarten i. S. d. §§ 39 und 44 BNatschG beeinträchtigt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen,
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile,
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.



5.2 Ausgleich und Einstufung

Der § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Änderung von Bebauungsplänen vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 und § 1 a BauGB) zu entscheiden ist, wenn dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB überplant, führt grundsätzlich zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Frischeck“ vom 02.11.1994 bereits als Mischgebiet ausgewiesen, ein Ausgleich/Anwendung entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde ist daher nicht vorgesehen. Um jedoch etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern/minimieren werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, sowie grünordnerische Festsetzungen – soweit nicht bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten – für den Änderungsbereich festgesetzt/festgesetzt.



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx 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 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ in der Fassung vom 02.10.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ in der Fassung vom 02.10.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am xx.xx.xxxx 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 Stadtrats vom xx.xx.xxxx die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ wurde am xx.xx.xxxx ausgefertigt.

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Waldkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



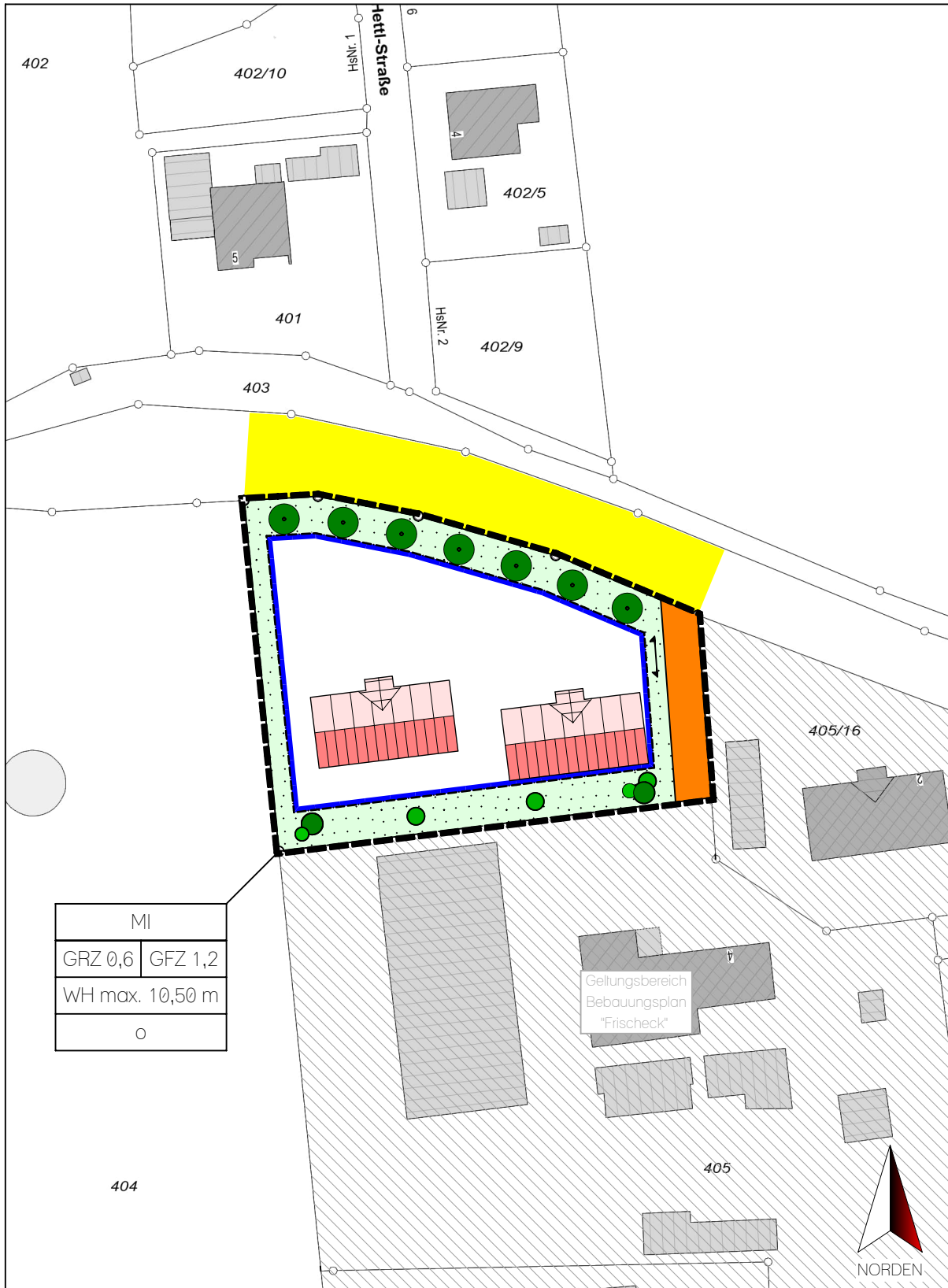
E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan vom 02.10.2024 mit Satzungsbereich	M = 1 : 1.000
Anlage 2:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.000
Anlage 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Frischeck“ vom 02.11.1994	M = 1 : 1.000
Anlage 4:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 5:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 6:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500



Anlage 1: Lageplan vom 02.10.2024 mit Satzungsbereich

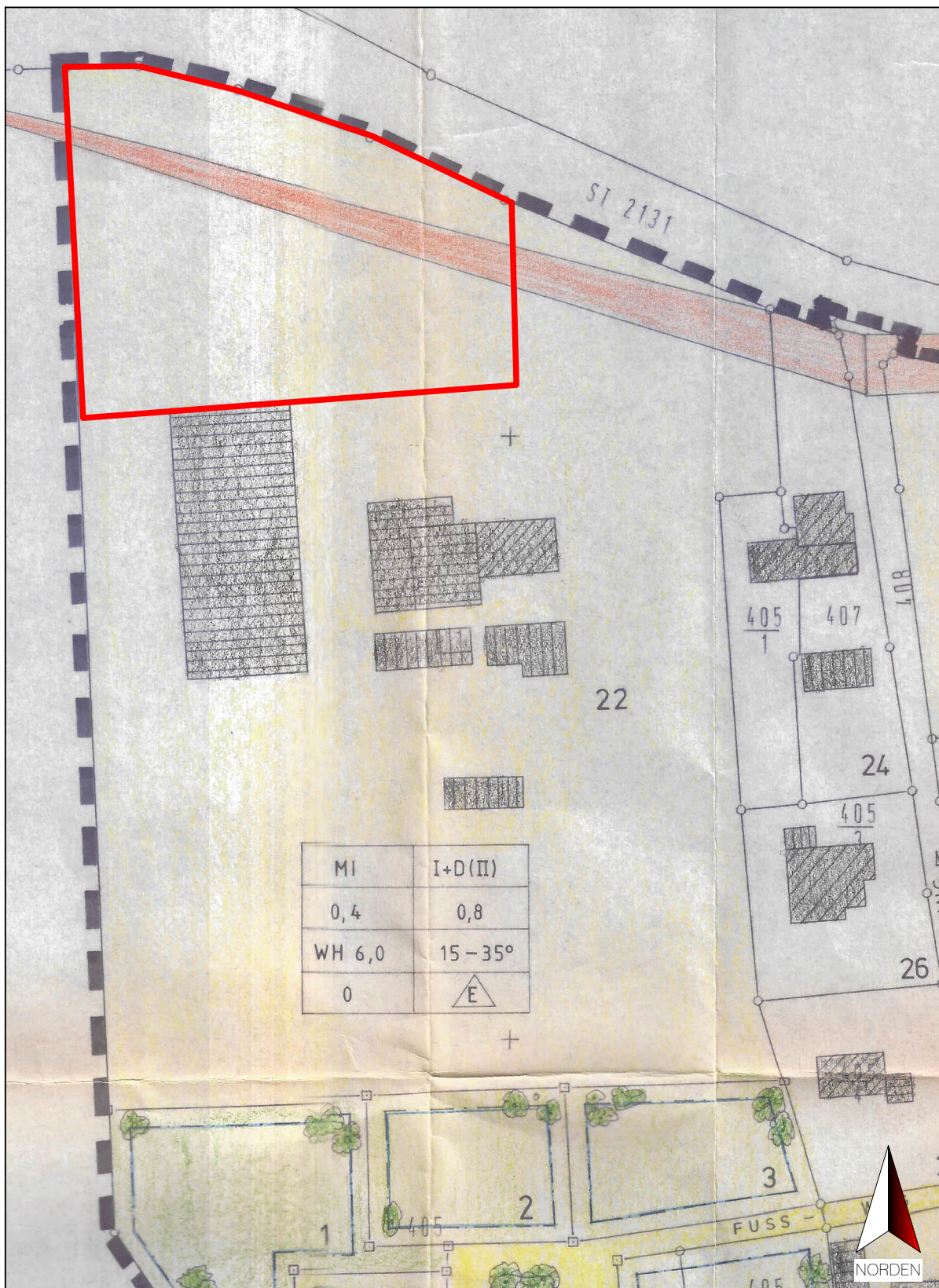
M = 1 : 1.000





Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan "Frischeck" vom 02.11.1994

M = 1 : 1.000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 6: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500

