

Stadt Waldkirchen



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberndorf-Süd – 1. Änderung“

Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:
Endfassung vom 19.06.2024

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

19.06.2024

Inhaltsverzeichnis

A.	<i>Satzung</i>	3
B.	<i>Begründung</i>	4
I.	<i>Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung</i>	4
II.	<i>Umweltbericht</i>	4
C.	<i>Verfahrensvermerke</i>	6
D.	<i>Anlagen</i>	7

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 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Oberndorf-Süd – 1. Änderung“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 251/1 und 252/5 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Deckblatt 1 – Anlage 01). 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 „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

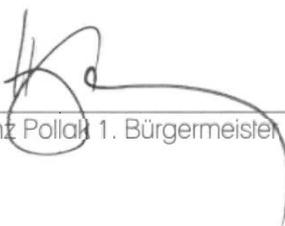
§ 3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des ausgefertigten Entwurfs vom 03.03.2021 bleiben unverändert.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Waldkirchen, den 11.11.2024


Heinz Pollak 1. Bürgermeister



B. Begründung

I. Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Am 25.10.2023 hat der Stadtrat von Waldkirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf-Süd“ beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist eine Verdichtung der künftigen Bebauung herbeizuführen. Hierzu soll ein weiteres Baufenster für ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 252/5 der Gemarkung Ratzing festgesetzt werden. Im nördlichen Grundstück Fl.Nr. 251/1 Gemarkung Ratzing soll zudem eine Anpassung des Baufensters an die tatsächlichen Begebenheiten erfolgen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Gemäß 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 sollen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in Siedlungsgebieten möglichst vorrangig genutzt werden. Die geplante Änderung für zu einer Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

2 Planunterlagen/Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 251/1 und 252/5 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Anlage 01) vom 04.12.2023.

3 Textliche Hinweise

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich der Solarpark Oberndorf. Blendwirkungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Als Abhilfemaßnahmen können z. B. Grundrissplanung mit Ausrichtung von Wohn-/Aufenthaltsräumen, geeignete Fensteranordnung, das Anbringen von Jalousien usw. getroffen werden.

II. Umweltbericht

1 Rechtliche Grundlage

Da das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (§13 Abs. 3 BauGB).

2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

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 nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2.1 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan anwendbar, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Siehe hierzu grünordnerische Festsetzungen der Ausfertigung vom 03.03.2021.

3 Quellen, Literatur

BauGB (Baugesetzbuch): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

Bayernatlas (2023): Herausgegeben von: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <http://geoportal.bayern.de>

BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV), vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517) BayRS 791-1-4-U _ Vollzitat nach RedR: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist- Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayKompV>true>

BayLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/index.html (November 2019)

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2023): Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Regionalplan Donauwald Online verfügbar unter: <https://www.region-donau-wald.de>

Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen

Arten- und Biotopschutzprogramm – ABSP für den Landkreis Freyung-Grafenau. Online verfügbar unter https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/absp/programm_daten/index.htm

C. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 25.10.2023 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberndorf-Süd“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2023 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

2) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.12.2023 bis 15.01.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.12.2023 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [Von 06.12.2023 bis 15.01.2024] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 21.02.2024 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberndorf-Süd“ beschlossen.

Die Satzung wurde am 11.11.2024 ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.11.2024 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

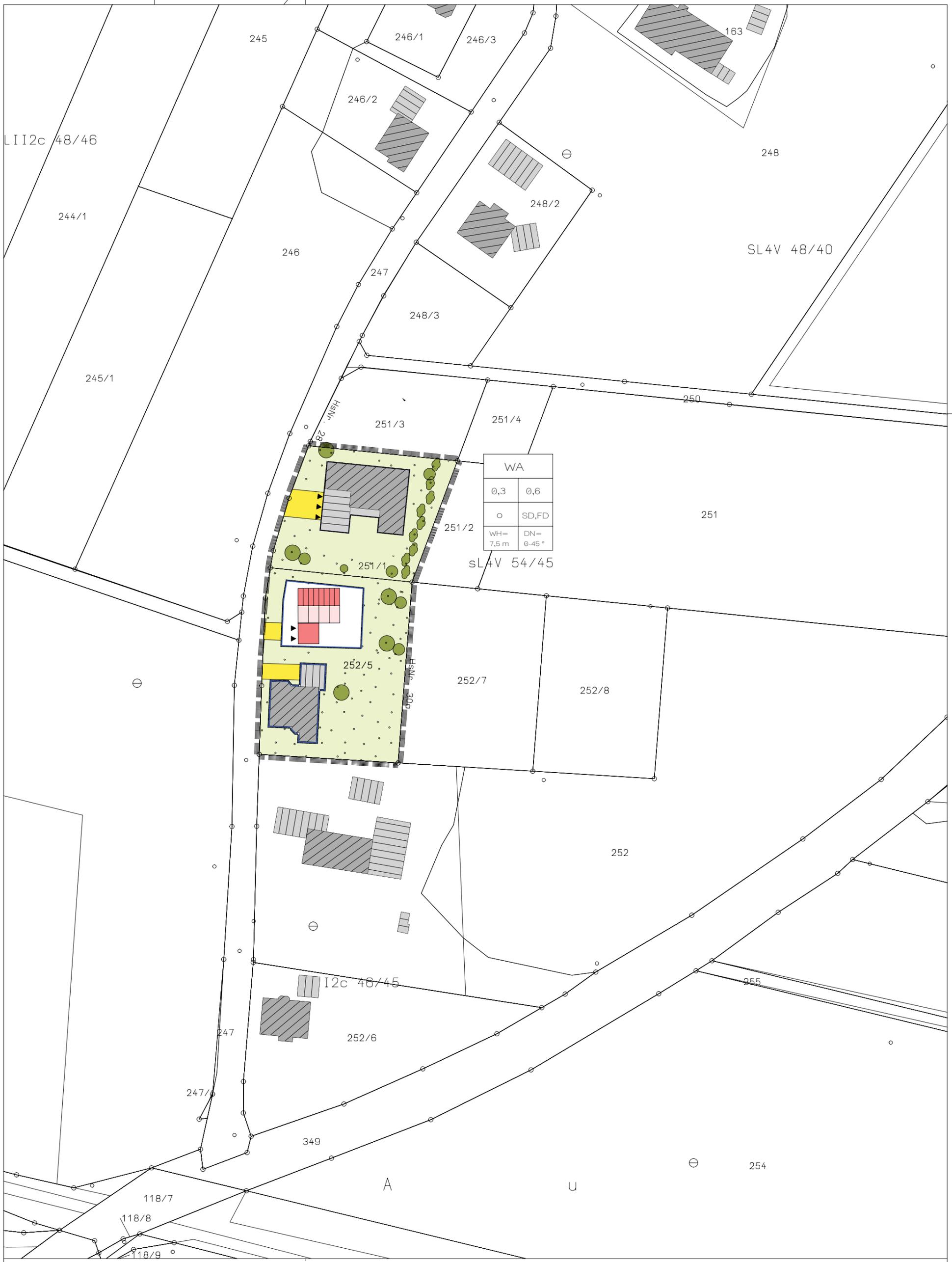
Stadt Waldkirchen, den 11.11.2024


Heinz Pollak 1. Bürgermeister



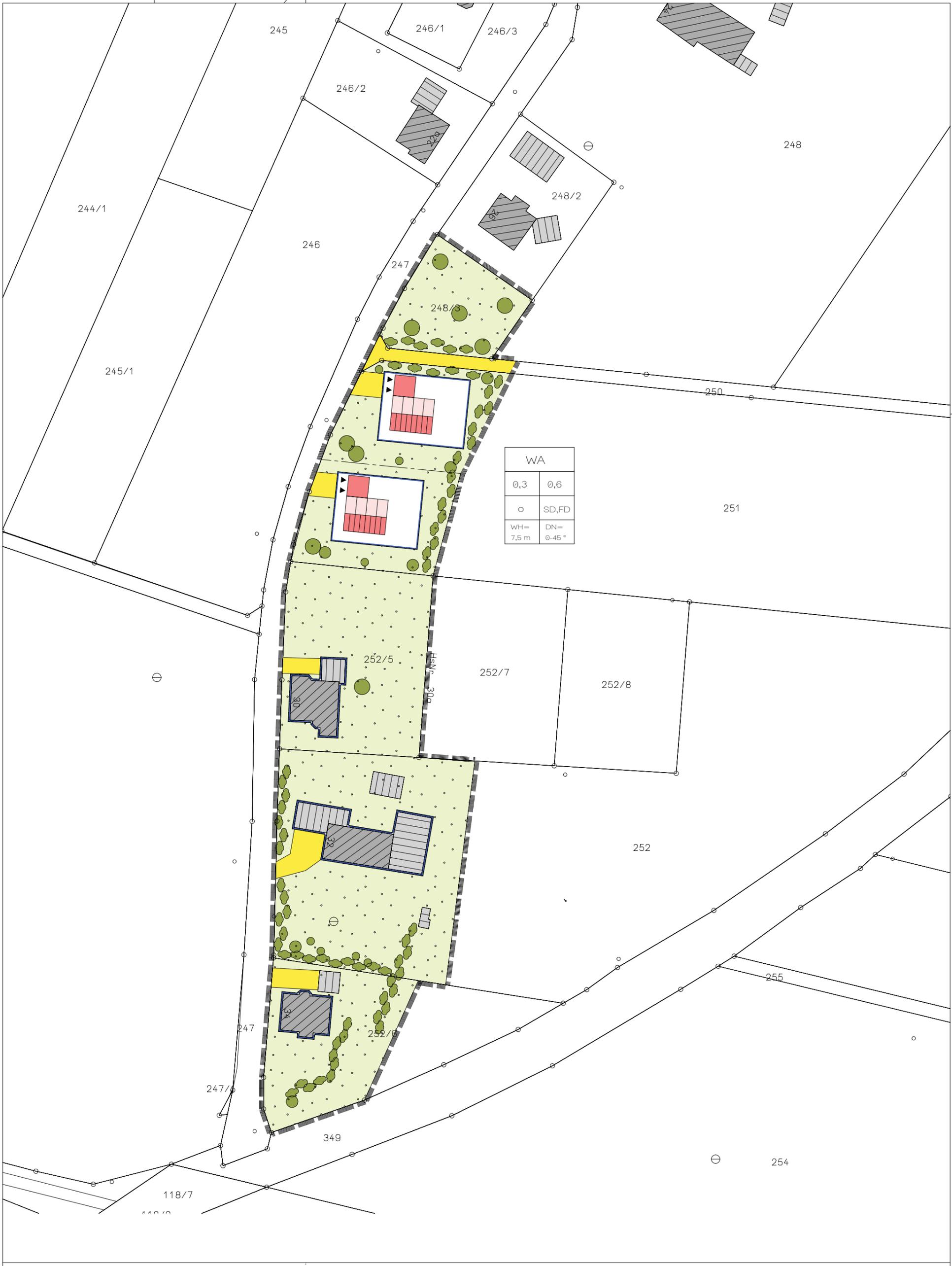
D. Anlagen

01	Satzungsbereich (Deckblatt 1)	M = 1 : 1.000	Seite 8
02	Satzungsbereich in der Fassung vom 03.03.2021	M = 1 : 1.000	Seite 9
03	Katasterkarte Bestand mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 1.000	Seite 10
04	Übersichtsplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite 11
05	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite 12



1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Oberdorf-Süd - Deckblatt 1"
 Stadt Waldkirchen
 Anlage 01
 Planungsstand: Endfassung vom 19.06.2024
 Satzungsbereich Deckblatt 1 M 1 : 1.000





1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Oberdorf-Süd - Deckblatt 1"
 Stadt Waldkirchen
 Anlage 02
 Planungsstand: Endfassung vom 19.06.2024
 Satzungsbereich in der Fassung vom 03.03.2021 M 1 : 1.000



Stadt Waldkirchen

Anlage 03

Planungsstand: Endfassung vom 19.06.2024

Katasterkarte Bestand mit Hinweis auf des Plangebiet M 1 : 2.000



Stadt Waldkirchen

Anlage 04

Planungsstand: Endfassung vom 19.06.2024

Übersichtsplan mit Hinweis auf des Plangebiet M 1 : 5.000



Stadt Waldkirchen

Anlage 05

Planungsstand: Endfassung vom 19.06.2024

Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet M 1 : 5.000

