

# Stadt Waldkirchen



## 24. Änderung Bebauungsplan „Passauer Straße II“

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Satzung</b>	<b>2</b>
<b>B. Begründung</b>	<b>17</b>
<b>C. Umweltbericht</b>	<b>22</b>
<b>D. Verfahrensvermerke</b>	<b>30</b>
<b>E. Anlagen</b>	<b>31</b>

## **A. SATZUNG**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Stadt Waldkirchen folgende Satzung:

### **24. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **„Passauer Straße II“**

##### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Grundstücke der Flurnummern 912/11, 912/12, 912/13, 912/14, 912/15, 912/16, 912/6 (Böschung zur Staatsstraße), 886/86 (Weg) sowie die Erschließungsstraße „Landshuter Straße“, allesamt Gemarkung Waldkirchen bilden den Geltungsbereich der 24. Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 05.05.2025. Der Lageplan (Anlage 1) mit seinen ergänzenden planlichen Festsetzungen (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Satzung.

##### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

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

(2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

(3) Zulässig sind:

- Wohngebäude als Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser mit klarer Trennung

(4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 BauNVO (wie auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

---

### § 3 Textliche Festsetzungen

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind  
ausschließlich gültig für die 24. Änderung des Bebauungsplanes**

**Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese  
nicht mit dieser Bebauungsplan-Änderung geändert werden**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

##### **A) bei Flur-Nummern 912/11 + 912/12 + 912/15 und 912/16**

###### 3.1.1A) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

<b>0,3</b>	}	<b>GRZ</b> (§ 19 BauNVO)
<b>0,6</b>		<b>GFZ</b> (§ 20 BauNVO)

##### **B) bei Flur-Nummern 912/13 und 912/14**

###### 3.1.1B) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

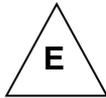
<b>0,4</b>	}	<b>GRZ</b> (§ 19 BauNVO)
<b>0,8</b>		<b>GFZ</b> (§ 20 BauNVO)

---

### 3.2 Bauweise

**O**

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

### 3.3 Gestaltung mit Bautyp, Wandhöhen, Bauform

#### A) bei Flur-Nummern 912/11 + 912/12 + 912/15 und 912/16

##### 3.3.1 A) Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die bestehende Geländeneigung ist folgender Bautyp anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:

- Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss)

##### a) Wandhöhe

- zulässige Wandhöhe bei UG + EG: bergseits max. 4,50 m  
talseits max. 6,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.  
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.*

b) Dachform: Satteldach, Pultdach

c) Firstrichtung: frei wählbar

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

e) Dachneigung: 7° – 23°

f) Dachdeckungen:

Zulässige Dachdeckungen:

- Ziegeldach rot, braun, anthrazit
- Beschichtetes Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen

Nicht zulässige Dachdeckung:

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

**B) bei Flur-Nummern 912/13 und 912/14**

3.3.1B) Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die bestehende Geländeneigung ist folgender Bautyp anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:

- Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Staffelgeschoss

a) Wandhöhe

- zulässige Wandhöhe bei UG + EG + Staffelgeschoss:

bergseits max. 6,50 m

talseits max. 7,50 m + Staffelbereich (siehe Geländeschnitt)

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Flachdachkante, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.*

- b) Dachform: Satteldach, Pultdach
- c) Firstrichtung: frei wählbar
- d) Bauform: Die Firstlinie beim Satteldach/Pultdach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.
- e) Dachneigung: 7° – 23°
- f) Dachdeckungen:

Zulässige Dachdeckungen:

- Ziegeldach rot, braun, anthrazit
- Beschichtetes Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen

Nicht zulässige Dachdeckung:

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

### 3.4 Garagen und Nebengebäude

a) Gestaltung / Wandhöhe

- Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
  - Sollten Garagen an benachbarter Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profилgleich ausgeführt werden.
  - Ausnahmsweise können bei Garagen Flachdächer als Gründach zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)
  - Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl ebenso 1,0 m von der Grenze abzurücken
  - Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m
-

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

#### b) Garagenstandort

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Diese können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten – welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen – vom Bauwerber zu tragen).

### **3.5 Außengestaltung**

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

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

### **3.6 Böschungsbefestigungen**

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,25 m.

### **3.7 Grünordnung im Bereich der Straße**

#### Festgesetzte Baumpflanzung

An den durch Planzeichen vorgegebenen Standorten ist verpflichtend ein heimischer hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum gemäß Pflanzliste aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Baum ist spätestens im nächsten Frühjahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

---

### **3.8 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen (bei den Parzellen der Flur-Nummern 912/13 und 912/14 und Verbreiterung Weg 886/86)**

Da statt bisher GRZ 0,3 + GFZ 0,6 eine Erhöhung auf GRZ 0,4 bzw. GFZ 0,8 stattfindet (bzw. Verbreiterung des Weges), ist eine entsprechende Kompensation notwendig.

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

geforderter Ausgleichsbedarf: 235,46 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche aus Ökokonto: 235,46 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche erfolgt aus dem Ökokonto der Stadt Waldkirchen und zwar Flur-Nummer 1160/5, Gemarkung Waldkirchen.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist vor Satzungsbeschluss noch durchzuführen.

## **3.9 Ökologische Maßnahmen**

### 3.9.1 Dachbegrünung bei Flachdächern

In Ausnahmefällen sind Flachdächer bei Nebengebäuden erlaubt.

Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

### 3.9.2 Einbau einer Zisterne mit Sickerraum / Wasserspar-Maßnahmen

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder neuen, bisher unbebauten Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/ Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe einer Zisterne: 6,0 m<sup>3</sup>

Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung vom 01.06.2022.

### 3.9.3 Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen oder Ökopflaster) auszugestalten.

---

### 3.9.4 Schutz des Oberbodens

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

### **3.10 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

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

### **3.11 Mögliche Leitungen / Pflanzungen**

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

### **3.12 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**

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

### **3.13 Schallschutz**

Westlich der Grundstücke verläuft die vielbefahrene Staatsstraße St2131. Eine Holzpalisade als Schallschutzwand ist auf der Flur-Nr. 912/6 bereits errichtet.

Das Ingenieurbüro GeoPlan hat einen Schalltechnischen Bericht Nr. S2503029 erstellt. Dieser ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

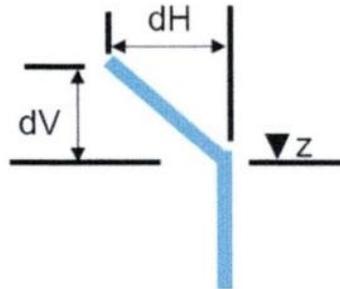
#### Folgender textlicher Inhalt:

Trotz der im schalltechnischen Bericht aufgeführten aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehrslärm zum Teil überschritten. Aufgrund dessen, werden zum Schutz der zukünftigen Anwohner nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen.

---

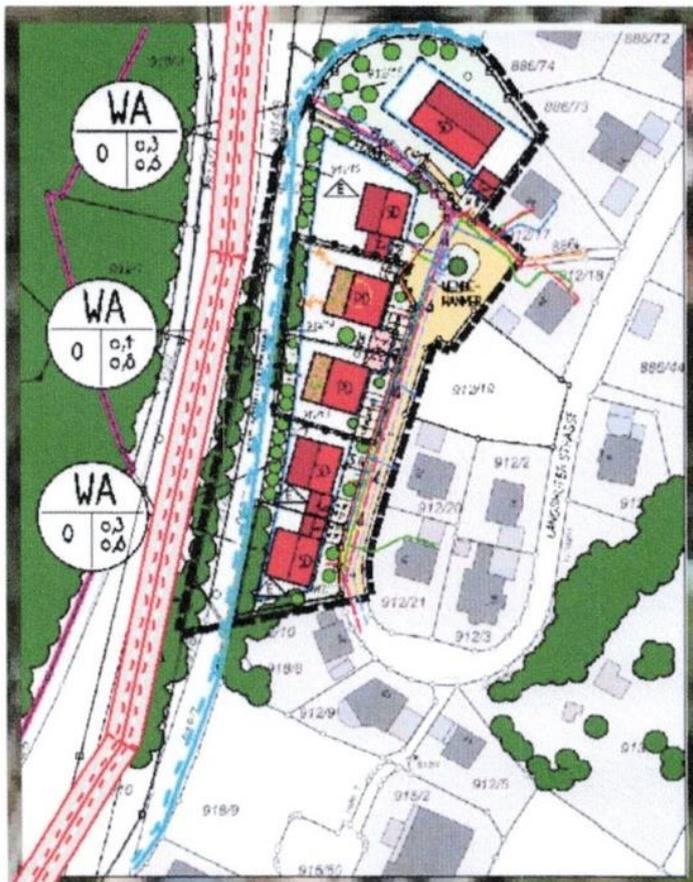
**Abknickende Lärmschutzwand**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist eine abknickende Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5 m über GOK zu errichten.



$z$	4,0 m
$dV$	1,0 m
$dH$	1,5 m

Die Lage und Länge können der folgenden Abbildung entnommen werden.



## Angepasste Planung/Grundrissorientierung

### Schlaf- und Kinderzimmer

Innerhalb der rot gekennzeichneten Bereiche gilt: Alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, die zum Schlafen dienen, sind mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl, max. 30 dB(A)  $L_{AF,max}$  am Auslass) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.

Erdgeschoss:



**Dachgeschoss:**

*Anmerkung: die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.*

*Alternativ können – vor den Fenstern dieser schutzbedürftigen Räume –ausreichend lärmindernde Maßnahmen ( $\leq 45$  dB(A) Beurteilungspegel) vorgebaut werden (z. B. bauliche Abschirmaßnahmen, Laubengang, Glaselemente, Hafency-Fenster).*

*Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Straßenverkehrslärmimmissionen an dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen, nachts ein Beurteilungspegel bei geöffnetem Fenster von 45 dB(A) nicht überschritten wird.*

**Innenräume (ausgenommen Schlafräume)**

*Es wird empfohlen, alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, mit zum Öffnen eingerichteten Außenbauteilen (z. B. Fenster, Türen), mit einer fensterunabhängigen und ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage (ausreichende Luftwechselzahl) auszustatten, sodass ein zwingendes Öffnen der Fenster und/oder Türen für Belüftungszwecke nicht notwendig ist.*

**Luft-Wärme-Pumpen, etc.**

*Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke gilt es, einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.*

*Schalleistung inkl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):*

- 45 dB(A) → mind. Abstand 1,4 m*
- 51 dB(A) → mind. Abstand 3,4 m*
- 57 dB(A) → mind. Abstand 7,6 m*
- 63 dB(A) → mind. Abstand 15,6 m*
- 69 dB(A) → mind. Abstand 27,3 m*
- 75 dB(A) → mind. Abstand 44,6 m*
- 81 dB(A) → mind. Abstand 79,2 m*

*Ein geringerer Abstand kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Einhaltung eines reduzierten Immissionsrichtwerts (gem. TA-Lärm) gewährleistet werden kann. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die verwendeten stationären Geräte keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.*

**DIN 4109 (Schallschutz gegen Außenlärm)**

*Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen ist der bautechnische Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung zu erstellen.*

**Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon)**

*Außenwohnbereiche sind, wenn möglich, auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin zu orientieren.*

***Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Waldkirchen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.***

### **3.14 Festsetzung zur Staatsstraße 2131**

#### **3.14.1 Anbaubeschränkungen:**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer **Entfernung von 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

---

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mind. 20 m
bis zu Einzäunungen/Schallschutzwand	mind. 10 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mind. 15 m
bis zu Bäumen über den Bestand hinaus	mind. 10 m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mind. 7,50 m

### **3.14.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:**

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über das bestehende, gemeindliche Straßennetz (Lands- huter Straße) zu erschließen.

### **3.14.3 Privatzufahrten:**

(§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

### **3.14.4 Entwässerung der Bauflächen:**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

### **3.14.5 Blendung durch neue Photovoltaikfelder:**

Im Rahmen geplanter Vorhaben ist auszuschließen, dass es zu einer Gefähr- dung durch Blendwirkung für den Verkehr der St 2131 kommt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

---

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## **Hinweise**

### **1) TELEKOMMUNIKATION**

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

### **2) STROMVERSORGUNG**

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

### **3) BODENFUNDE**

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

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

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

---

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in seiner Sitzung vom 29.07.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ beschlossen.

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

Die Inkrafttretung geschah am 28.08.1995.

Bei den Parzellen der Flur-Nummern 912/11, 912/12 sowie 912/15 wurden im Urplan Einfamilienhäuser festgesetzt. Im Deckblatt Nr. 2 wurden dann Doppelhäuser festgesetzt.

Dies soll dahingehend geändert werden, dass – wie ursprünglich geplant – wieder Einfamilienhäuser bei den Parzellen 912/11, 912/12 und 912/15 zulässig sind.

Die Baufenster sollen großzügiger gestaltet werden.

Bei der Flur-Nr. 912/16 soll ein größeres Baufenster geschaffen werden, wobei der bestehende Fußweg (Flur-Nr. 886/86) teilweise verbreitert wird.

Die Parzellen der Flur-Nummern 912/13 und 912/14 sollen eine Nachverdichtung erfahren mit einer höheren Grundflächenzahl (von 0,3 auf 0,4) sowie einer höheren Geschossflächenzahl (von 0,6 auf 0,8) und ein Staffelgeschoss erhalten.

Deshalb hat der Stadtrat von Waldkirchen am 10.04.2024 die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ im Bereich der oben genannten Grundstücke beschlossen.

### **2. ÄNDERUNGEN**

2.1 Die bisher festgesetzten Doppelhäuser bei den Flur-Nummern 912/11, 912/12 sowie 912/15 sollen wieder Einfamilienhäuser werden.

2.2 Die Parzelle der Flur-Nr. 912/16 soll mit einem größeren Baufenster ausgestattet werden.  
Außerdem soll der Fußweg teilweise verbreitert werden.

2.3 Bei den Parzellen der Flur-Nummern 912/13 und 912/14 soll eine Nachverdichtung stattfinden (GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8)

2.4 Neue Lärmschutzwand – abknickend – mit 5,0 m Höhe

---

### **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

- 3.1 Die Grundstückseigentümer der Flur-Nummern 912/11, 912/12, 912/15 möchten lediglich Einfamilienhäuser errichten.
- 3.2 Um eine Optimierung des sehr großen Grundstückes zu erreichen, wird neben der Vergrößerung des Baufensters auch ein Teil des Fußweges verbreitert, um Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können.
- 3.3 Grund und Boden ist nicht vermehrbar. Deshalb sollen die beiden Parzellen der Flur-Nummer 912/13 und 912/14 nachverdichtet werden
- 3.4 Diese Lärmschutzwand dient dem Schutz der dahinterliegenden zukünftigen Gebäude und deren Bewohner

### **4. ERSCHLIESSUNGEN**

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

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

- 4.2 Regenwasserbeseitigung  
Das anfallende Oberflächenwasser für die neuen Parzellen ist jeweils in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.  
Größe einer Zisterne: 6,0 m<sup>3</sup>

Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung vom 01.06.2022.

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

## 5. URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN und DECKBLATT Nr. 2

### ursprünglicher Bebauungsplan





## **6. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

Im Westen des Baugebietes ist die vielbefahrende Staatsstraße St2131 vorhanden. Vorhanden ist auch eine Schallschutzwand auf der Flur-Nr. 912/6.

Hierzu wurde ein Schalltechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro GeoPlan erstellt. Dieses sieht eine neue Schallschutzwand – abknickend – in einer Höhe von 5,0 m vor.

## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

## **8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

---

## **C. UMWELTBERICHT**

### **Kurzdarstellung des Inhaltes**

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

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

### **1.0 EINLEITUNG**

#### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

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

In der Zwischenzeit wurden 23. Änderungen zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

#### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit der 24. Änderung des Bebauungsplanes sollen auf den bisher unbebauten Grundstücken der Flur-Nummer 912/11, 912/12, 912/13, 912/14, 912/15, 912/16 sowie 886/86 (best. Fußweg), allesamt Gemarkung Waldkirchen bauliche Anlagen entstehen.

Einige planliche und textliche Festsetzungen müssen geändert werden.

#### **1.3 Alte Grünordnung**

Bei den oben genannten Parzellen sind am Rande – hin zur Staatsstraße – Bäume und Büsche vorhanden, die allesamt erhalten bleiben müssen.

Auf der Flur-Nr. 912/14 befinden sich Sukzessiv-Laubgehölze, die entfernt werden. Diese Fläche muss entsprechend kompensiert werden.

#### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die gesamte Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Die Kompensation erfolgt auf dem Ökokonto der Stadt Waldkirchen.

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

---

## **2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG**

***bei den Parzellen der Flur-Nummern 912/11, 912/12, 912/15, 912/16***

### **2.1 Planungsvoraussetzungen**

#### 2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

*Erläuterung:*

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

### **2.2 Vorhabenstyp**

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

*Erläuterung:*

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

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

*Erläuterung und Berechnung:*

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

### **2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### 2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.

- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,

- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,

**werden nicht betroffen.**

ja

nein

2.3.2 In der 24. Änderung des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

*Erläuterung:*

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

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

*Erläuterung:*

- Zufahrtsstraße bereits vorhanden

## 2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

*Erläuterung:*

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

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

ja

nein

*Erläuterung:*

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

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

ja

nein

---

**Erläuterung:**

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

**2.6 Schutzgut Luft/Klima**

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

ja

nein

**Erläuterung:**

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

**2.7 Schutzgut Landschaftsbild**

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

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

ja

nein

**Erläuterung:**

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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

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

---

### **3.0 AUSGLEICHSBEDARF BEI NACHVERDICHTUNGS-PARZELLEN**

#### **3.1 Gehölz-Sukzessionsfläche auf Flur-Nr. 912/14**

- a) Größe der Gehölz-Sukzessionsfläche 168,04 m<sup>2</sup>
- b) Gebiet höherer Wertigkeit: Gehölz-Sukzessionsfläche
- c) Kompensationsfaktor:  
Gemäß Leitfaden: 1,0  
Gewählt: 1,0

**Ausgleichsbedarf** (gem. Leitfaden):

Fläche Gehölz-Sukzessionsfläche	x	Kompensationsfaktor	
<b>168,04 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,0</b>	<b>= 168,04 m<sup>2</sup></b>

#### **3.2 Nachverdichtung bei den Parzellen Flur-Nummern 912/13 und 912/14**

Bisher hatten wir eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6.  
Nun soll eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8 gemacht werden.  
Dadurch muss eine weitere Kompensationsberechnung durchgeführt werden.

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

##### **3.2.1 Städtebaulicher Wert**

Geltungsbereich des Änderungsbereiches 1.310,38 m<sup>2</sup>

##### **3.2.2 Ausschließungen**

Diese Baurechtsflächen haben eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine bisher intensiv genutzte Wiesenfläche (= **Kategorie II**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.  
Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um eine intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche.

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

Bei der Planung wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### 3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden (Synergie-Effekte!). Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung für die Flur-Nummern 912/13 und 912/14:

a) Gesamtfläche Änderungsbereich: 1.310,38 m<sup>2</sup>

b) GRZ 0,40: Typ B

c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B II (intensive Wiese)

d) Kompensationsfaktor:

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

*Gewählter Kompensationsfaktor: 0,40*

### 3.2.4 Ausgleichsbedarf

Bisherig mögliche Bebauung: 1.310,38 m<sup>2</sup> x 0,3 = 393,11 m<sup>2</sup>

Neue Bebauung mit höherer Verdichtung  
incl. Carportanlage sowie Stellplätze: 1.310,38 m<sup>2</sup> x 0,4 = 524,15 m<sup>2</sup>

---

Differenzbetrag 131,04 m<sup>2</sup>

Differenzbetrag x Kompensationsfaktor  
**131,04 m<sup>2</sup> x 0,4 = 52,42 m<sup>2</sup>**

### 3.3 Erweiterung des Weges bei Flur-Nr. 886/86

Bisher hatten wir einen Weg von 2,0 m Breite.

Nun soll – wegen Vergrößerung des Baufeldes bei der Flur-Nr. 912/16 – eine teilweise Verbreiterung des Weges durchgeführt werden.

#### Im Einzelnen ergibt sich folgende Bilanzierung

a) Gesamtfläche Änderungsbereich: 37,49 m<sup>2</sup>

b) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B II (intensive Wiese)

c) Kompensationsfaktor:

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

*Gewählter Kompensationsfaktor: 0,40*

#### 3.3.1 Ausgleichsbedarf

Verbreiterung Weg	x	Kompensationsfaktor	
<b>37,49 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,4</b>	<b>= 15,00 m<sup>2</sup></b>

#### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen:

a) aus Sukzessionsfläche bei Flur-Nr. 912/14	168,04 m <sup>2</sup>
b) aus Nachverdichtung der Parzellen Flur-Nummern 912/13 und 912/14	52,42 m <sup>2</sup>
c) aus Verbreiterung des Weges Flur-Nr. 886/86	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>235,46 m<sup>2</sup></b>

**CONCLUSIO:**

<b>geforderte Ausgleichsfläche:</b>	<b>235,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche aus Ökokonto der Stadt Waldkirchen (Flur-Nr. 1160/5, Gemarkung Waldkirchen)</b>	<b>235,46 m<sup>2</sup></b>

<p style="text-align: center;"><b>Die Ausgleichsfläche ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche</b></p>
---

**4.0 GRÜNORDNUNG**

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

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

**5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN 24. BEBAUUNGS-  
PLAN-ÄNDERUNG**

Die unmittelbare Umgebung ist bereits bebaut.  
Die eigentliche Erschließungsstraße ist bereits errichtet.

Alle weiteren Erschließungssparten sind bereits vorhanden.

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

---

## D. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 10.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 27.11.2024 bis 07.01.2025 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 27.11.2024 bis 07.01.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 29.01.2025 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

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

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig – von ..... bis ..... - wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am ..... 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 24. Änderung des Bebauungsplanes „Passauer Straße II“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den .....

.....  
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

## **D. Anlagen**

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich

Anlage 2: ergänzende planliche Festsetzungen

Anlage 3: ergänzende Planzeichen als Hinweise

Anlage 4: Geländeschnitt mit geplantem Gebäude

Anlage 5: Bestands-Lageplan M 1 : 1 000

Anlage 6: Lageplan mit Ausgleichsfläche

Anlage 7: Übersichtsplan M 1:15000 – Lage Bebauungsplanänderung zu Ausgleichsfläche

Anlage 8: Schalltechnischer Bericht

---