

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



„Ratzing Südost“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Waldkirchen
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	7
D. Verfahrensvermerke	15
E. Anlagen	16

INGENIEURBÜRO EDER
Beratende Ingenieure + Sachverständige
Adalbert-Stifter-Straße 83
94145 Haidmühle
www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623
Fax (08556) 9728624
info@ibeder.com

IBE
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:

Bebauungsplan „Ratzing Südost“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 103/2 der Gemarkung Ratzing, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 58, 97 und 103/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 18.08.2025 (Anlage 7). Der Lageplan mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (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 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Siehe Anlage 7 textliche Festsetzungen.

§ 4

Planliche Festsetzungen

Siehe Anlage 7 planliche Festsetzungen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den _____

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ratzing Südost“, sowie die Aufhebung der Ergänzungssatzung „Ratzing“ vom 02.06.2004 beschlossen. Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Schaffung dringend benötigter Bauflächen zur Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Es besteht die Absicht auf dem Grundstück Flur-Nr. 103/2 und 103/3 (Teilfläche) ein Einfamilienhaus zu errichten. Außerdem besteht für die westlich der Gemeindestraße liegenden Bauparzellen ebenfalls die Absicht, diese in naher Zukunft zu verwirklichen, hier wurden in der Vergangenheit bereits die grundsätzlichen Voraussetzung (Ergänzungssatzung „Ratzing“ vom 02.06.2004) für eine Wohnbebauung geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Waldkirchen gesichert werden. Die allgemeinen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen ist das Plangebiet bereits als Dorfgebiet ausgewiesen, das Vorhaben stellt somit ein Potential der Innenentwicklung dar.

Eine Anbindung der Bauflächen an die bestehenden Erschließungsstrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom, Breitband, etc.) ist aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung ohne großen Aufwand möglich. Es entsteht eine städtebaulich geschlossene Siedlungsfläche, eine Ortsbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.

1.2 Lage des Grundstücks, Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 103/2 der Gemarkung Ratzing, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 58, 97 und 103/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser nimmt eine Fläche von ca. 3.556 m² ein, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 18.08.2025 (Anlage 7).

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, am südöstlichen Rand der Ortschaft Ratzing, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD)

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Nord: Dorfgebiet (MD) / Bestehende Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche / Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht, Pkt. 6. Alternative Planungsmöglichkeiten.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab und wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,30 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von 0,6 bestimmt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.



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 für Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Pultdächer, mit einer Dachneigung von 15° bis 30° für Sattel- und Walmdächer bzw. 5° bis 15° für Pultdächer zugelassen. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig. Als Dachdeckung wird Metall bzw. - Dachstein/-ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Foliendächer ohne Deckung, Gründach oder Kiesbedeckungen zugelassen.

2.4 Wandhöhen und Höhenlage

Die zulässige Wandhöhe, gemäß Definition Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände), wird auf maximal 8,50 m begrenzt.

2.5 Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes

Das Plangebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süd-Westen. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden geringfügige Geländeveränderungen erforderlich. Für Stützmauern, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen werden Maximalhöhen festgesetzt.

2.6 Grünordnung

Die Grünordnung wurde im vorliegenden Bebauungsplan als planerische und textliche Festsetzung integriert. Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) 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. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die vorgegebenen Arten empfohlen, diese entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse und dergleichen ist nicht zulässig.

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der "Leifadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2021) 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.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße (Flur-Nr. 97 der Gemarkung Ratzing).

Dabei ist folgendes zu beachten:

- Oberflächenwasser darf nicht auf die Gemeindestraße abgeleitet werden.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Gemeindestraße darf nicht behindert werden.
- Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (z. B. Schneeablagerungen, Einsatz von Streusalz, etc.) muss gerechnet werden.

3.2 Wasserversorgung

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

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

3.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung 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. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.8 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

3.9 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche für die Bebauung noch erforderlichen bzw. gewünschten 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. Der Bereich des Flächennutzungsplanes ist bereits als Dorfgebiet ausgewiesen, die Widmung wird im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO 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 landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

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.

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.



5.3 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. 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. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von ca. 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand von den Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

5.5 Pflege unbebauter Grundstücke

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

5.6 Planunterlagen

Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßentnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhengichtlinien 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 Abs. 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

Das Grundstück Flurnummer 103/2 der Gemarkung Ratzing, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 58, 97 und 113/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3.556 m².

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, am südöstlichen Rand der Ortschaft Ratzing, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD)

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Nord: Dorfgebiet (MD) / Bestehende Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche / Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, Bayernatlas) mit Hinweis auf das Plangebiet (rot dargestellt)



1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ratzing Südost“, sowie die Aufhebung der Ergänzungssatzung „Ratzing Südost“ vom 02.06.2004 beschlossen. Anlass und Zielsetzung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Waldkirchen gesichert werden. Die allgemeinen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Dorfgebiet ausgewiesen, das Vorhaben stellt somit ein Potential der Innenentwicklung dar.

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

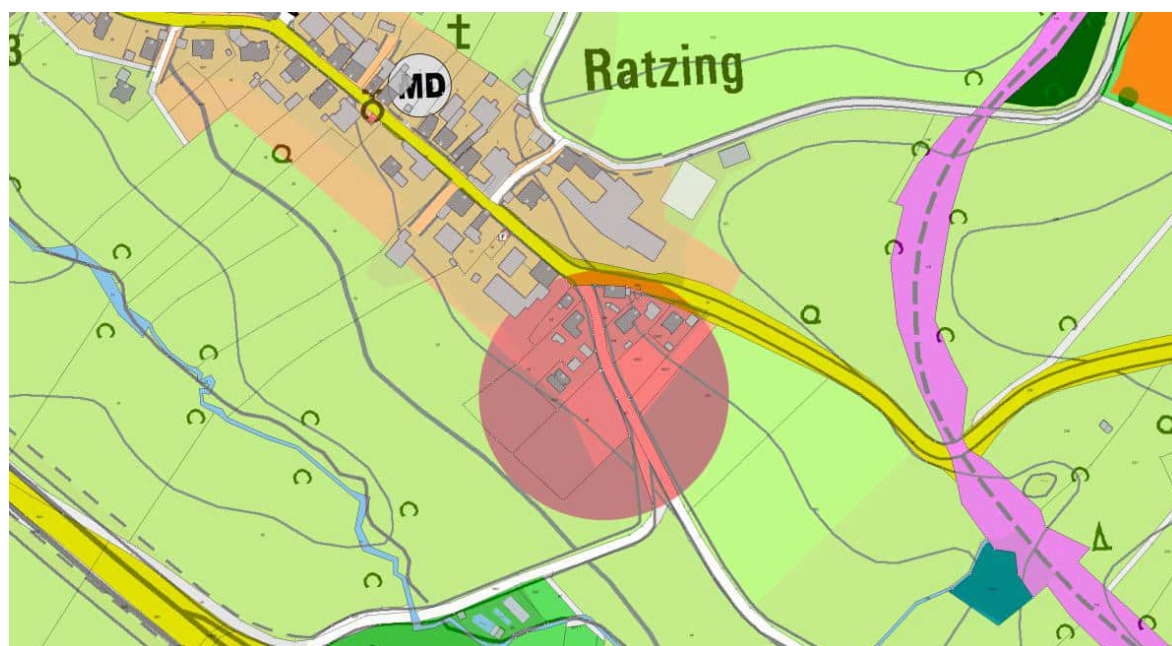
Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art.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

Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD)



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 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 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 bzw. intensiv als Acker bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11 genutztes Intensivgrünland bzw. A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation zuzuordnen. Biotop- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



Ansicht Plangebiet von Gemeindestraße im Süden (Apple Maps)



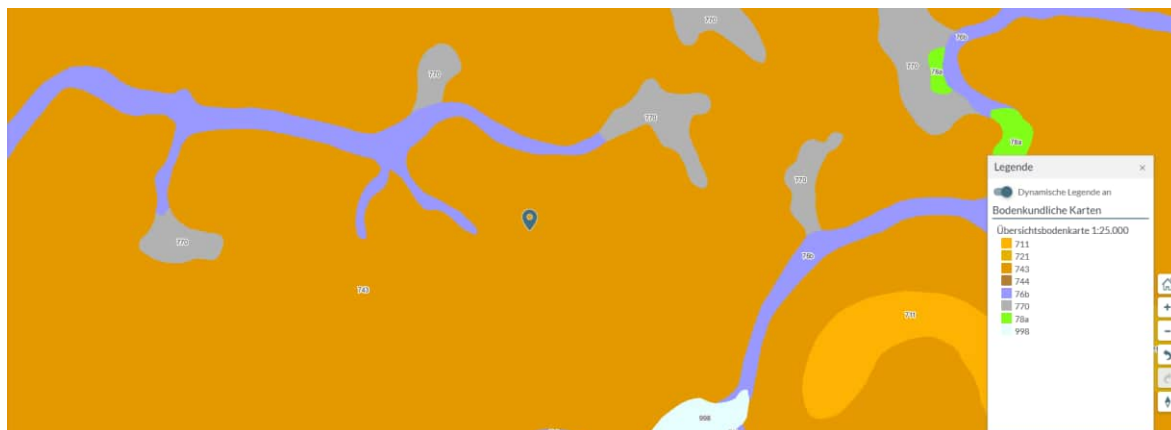
Luftbild (nicht maßstäblich, Bayernatlas)

2.2 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesen-/ bzw. Ackerfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Plangebiet sind laut Übersichtsbodenkarte fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden, die Geologische Karte zeigt für das Plangebiet Moldanubikum s. str., heller Diatexit. 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.



Übersichtsbodenkarte (Bayematlas)



Geologische Karte (Bayematlas)

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ sind im Plangebiet keine potentielle Fließwege bei Starkregen vorhanden, entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden wie wahrscheinlich hier Überschwemmungen sind. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.



Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (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 (Ortsabrundung). Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.6 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

Innerhalb der Ortschaft Ratzing sind zwei Baudenkmäler vorhanden, aufgrund der großen Entfernung (ca. 250 m) sind keine Auswirkungen auf Bestand oder das Erscheinungsbild zu erwarten.

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 Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden, die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden 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 derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bzw. intensiv als Acker bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren 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 i. V. m §§ 13 – 15 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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 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. Der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. 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. Der bayerische Leifaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) dient den Gemeinden, Planern, Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörden als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von den Empfehlungen des Leifadens abweichen. Grundsätzlich empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

5.2.1 Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leifaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde, aufgrund des dörflichen Charakters und der insgesamt vorhandenen Durchmischung, anstatt der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO angeregt. Dies wurde in der Abwägung entsprechend berücksichtigt und in die Entwurfsunterlagen aufgenommen, die sonstigen Festsetzung bleiben weiterhin bestehen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen vorgebracht, weshalb die Ausgleichsermittlung/ der Ausgleich auch weiterhin in Anlehnung an die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leifadens bei der gegenständlichen Bauleitplanung angewendet werden soll.

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.

5.2.2 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besondere 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.



5.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2 u. 3. BayNatschG)	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp		
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒ ja ☐ nein
1.2	Art der Baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder Ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) <i>Art des Vorhabens:</i>	☒ ja ☐ nein <i>MD</i>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ 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 Anlage 1 – Leitfaden) ➤ Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ➤ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2 – Leitfaden) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen:</i>	☒ ja ☐ nein <i>Grünordnung</i>
3. Schutzgut Boden und Fläche		
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2 – Leitfaden, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen:</i>	☒ ja ☐ nein <i>Festsetzung durchlässiger Beläge</i>
4. Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quelflure, wasserführende Schichten (Hangsichthwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen:</i>	☒ ja ☐ nein <i>Verkehrsflächen & Stellplätze: Wasserdurchlässige Beläge</i>
5. Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: 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.	☒ ja ☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2 – Leitfaden). <i>Art der Maßnahmen:</i>	☒ ja ☐ nein <i>Durchgrünung</i>
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		



6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant, beim Plangebiet handelt es sich zum Teil bereits um eine beplante Fläche (zwei Bauparzellen durch Ergänzungssatzung „Ratzing“) am südöstlichen Ortsrand von Ratzing. Es besteht die Absicht eine zusätzliche Bauparzelle zu schaffen und durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Waldkirchen zu sichern. Eine Anbindung an die bestehenden Erschließungsstrukturen ist aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung ohne großen Aufwand möglich. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Bauflächen. Das Vorhaben leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab und stellt somit ein Potential der Innenentwicklung dar. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans blieben die Möglichkeiten der Nachverdichtung 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.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen im Vorhabensbereich. Es ergeben sich keine nennenswerten Bewertungssicherheiten. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Zuständigkeit für die eventuell notwendige Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Stadt Waldkirchen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Außenbereich gewählt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren / vermeiden den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 28.02.2025 hat in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 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 des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 28.02.2025 hat in der Zeit vom 29.04.2025 bis 30.05.2025 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 18.08.2025 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 des Bebauungsplans „Ratzing Südost“ in der Fassung vom 18.08.2025 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 den Bebauungsplan „Ratzing Südost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Der Bebauungsplan „Ratzing Südost“ wurde am _____ ausgefertigt.

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Ratzing Südost“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan „Ratzing Südost“ 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 mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.000
Anlage 2:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 5:	Auszug aus der Ergänzungssatzung Ratzing vom 02.06.2004	M = 1 : 1.000
Anlage 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M = 1 : 5.000
Anlage 7:	Bebauungsplan „Ratzing Südost“	M = 1 : 1.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.000





Anlage 2: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 4: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 5: Auszug aus der Ergänzungssatzung Ratzing vom 02.06.2004

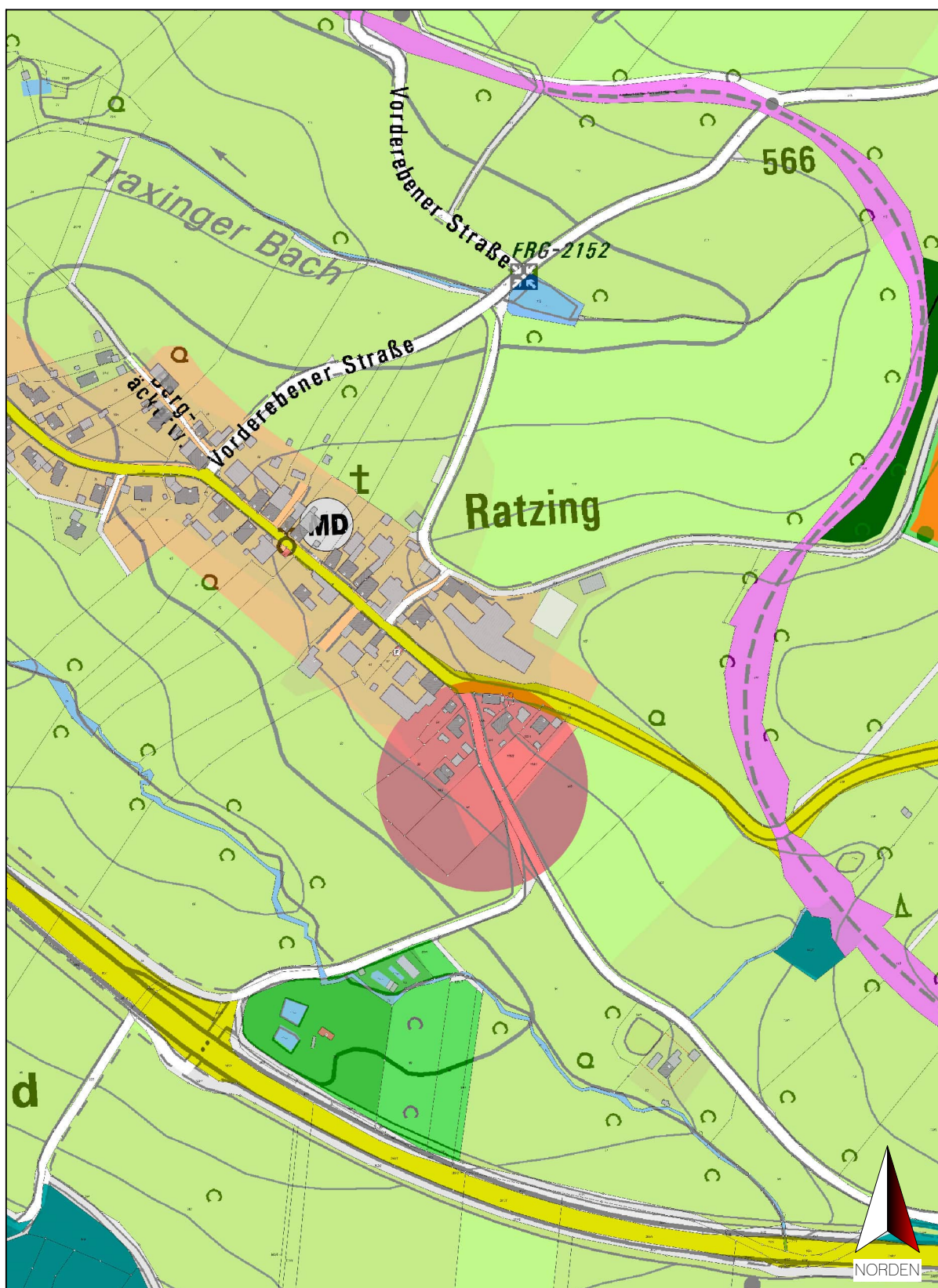
M = 1 : 1.000





Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M = 1 : 5.000





Zeichenerklärung planliche Festsetzungen (2/2)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privatem Grundstück, gemäß Pk 2.1.1 (Grünordnung)

6. Sonstige planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Darstellungen als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter

Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

Gebäude (Bestand)

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorgeschlagene Parzellen-Nr.

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung [m]

MD

GRZ 0,3 GFZ 0,6

WH max. 8,50 m

Dachneigung

(Sattel-/Walmdach)

DN = 15° - 30° (Sattel-/Walmdach)

DN = 5° - 15° (Pultdach)

Zeichenerklärung planliche Festsetzungen (1/2)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,3

Maximal zulässige Grundfläche gemäß Definition § 19 BauNVO

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

2.2 Geschossflächenzahl

0,6

Maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß Definition § 20 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

WH 8,50 m

Maximal zulässige Wandhöhe in [m]

Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der Traufe

2.4 Dachform

SD/WD/PD

Zulässige Dachform:

- Satteldach

- Walmdach

- Pultdach

- Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile als Flachdach zulässig

2.5 Dachneigung

15° - 30°

5° - 15°

Zulässige Dachneigung 15° - 30° für Sattel- und Walmdächer

Zulässige Dachneigung 5° - 15° für Pultdächer

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Einzelhäuser, Doppelhäuser

3.2 Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrs-/Erschließungsflächen

Textliche Festsetzungen (1/4)

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 58 (TF), 97 (TF) 103/2 und 103/3 (TF) der Gemarkung Ratzing.

1.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

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

1.2 Garagen- und NebengebäudeGaragen- und Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach auszuführen. Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum freigehalten werden. Die Dachgestaltung bei aneinandergrenzenden Garagen ist aufeinander abzustimmen. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Garagen und Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 WandhöheDie maximale Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

1.4 DachdeckungEs werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein-/ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Fallendächer ohne Deckung, Fallendächer mit Gründach, sowie Kiesbedeckung.

1.5 Dachneigung15° - 30° Dachneigung zulässig für Sattel- und Walmdächer.5° - 15° Dachneigung zulässig für die Pultdächer.

1.6 DachformSatteldach, Walmdach und Pultdach zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig.

1.7 Sonnenkollektoren / PV-AnlagenSonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen, geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.8 AußenwändeAußenwände und Fassaden sind zu proportionieren und zu gliedern. Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein. Grelle Farben sind zu vermeiden. Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung. Das Material des Daches ist in die Abstimmung miteinzubeziehen.

1.9 EinfriedungenAls Einfriedungen sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder senkrechter Lattung (Säkelenzaun) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind Sockellos mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z. B. Igel). Ein Abstand von 1,50 m zwischen Einzäunung und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Textliche Festsetzungen (2/4)

1.10 StellplätzeDie Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb des Baufensters zulässig sind. Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

1.11 StützwändeStützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,75 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat in Betonbauweise oder Natursteinen zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig.

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

2.0 Sonstige Festsetzungen

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

2.1.1 Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten GrundstückenDie nicht zur Erschließung erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) 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 Pflanzungen haben sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nur autochthone, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LU Bayern) zu verwenden. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse und dergleichen ist nicht zulässig. Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,00 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzulegen und von sonstiger Bepflanzung freizuhalten. Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln. Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm), sind unzulässig. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sicherungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen, und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rosenfuge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen. Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen. Die Anlage von geschatteten Flächen/Schattengärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schatterflächen) ist unzulässig.

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

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Betula pendula

Ulmus glabra

Ulmus minor

Spitzahorn

Bergahorn

Rothbuche

Stieleiche

Sommer-Linde

Sand-Birke

Berg-Ulme

Feld-Ulme

Textliche Festsetzungen (4/4)

2.5 VerkehrsflächenOberflächenwasser darf nicht auf die Gemeindestraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Gemeindestraße darf nicht behindert werden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (z. B. Schneebelagerungen, Einsatz von Streusalz, etc.) muss gerechnet werden.

Textliche Festsetzungen (3/4)

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

Acer campestre

Aesculus hippocastanum

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Prunus padus

Feldahorn

Rothkastanie

Hainbuche

Vogelbeere

Vogelkirsche

Traubenkirsche

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

Heister:

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Feldahorn

Rothkastanie

Hainbuche

Vogelbeere

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus mas

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Frangula alnus

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Prunus padus

Kornelkirsche

Hasel

Rote Heckenkirsche

Schlehorn

Faulbaum

Sal-Weide

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Traubenkirsche

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Frömmes, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnuth, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevooux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Peterbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wagenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Fremdländische Koniferen wie Thuja oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Hinweis: Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände von Pflanzen sind zu beachten.

2.1.3 Zeitliche VorgabenDie grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabensträger ist der Eingriffsversuchscharakter. Ausgetragene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den gesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

2.2 GeländemodellierungAuf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen ± 1,75 m) zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind nicht zulässig. Erdwälle sind nicht zulässig.

2.3 Erneuerbare EnergienDie Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

2.4 NiederschlagswasserbeseitigungDas anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. 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.

Textliche Hinweise

3. Textliche Hinweise

3.1 LandwirtschaftDie von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von BodendenkmälernEs 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.

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

3.4 BrandschutzFür 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 auszuliegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

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

3.6 PlanunterlagenNur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Hörschichtlinien 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.

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Ratzing Südost“

Gemeinde/Stadt: Waldkirchen

Landkreis: Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Bearbeitungen:Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amt. Flurkarte der Vermessungsämter. Hörschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheiten können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

Satzungsbereich

Entwurf vom 18.08.2025

Vorentwurf vom 28.02.2025

NORDEN

Plandatum: 18.08.2025

Projektnummer: 2022_147_BLP

Plannummer: Anlage 7

Gezeichnet: EF

Maßstab: 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO EDER

Beratende Ingenieure + Sachverständige

Adalbert-Stifter-Straße 83

94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com

www.ibeder.com

Dieser Plan ist nach § 2 UfNG unbefuglich geschützt. Vervielfältigungen - auch auszugsweise - sind ohne Zustimmung des Verfassers untersagt. Copyright by Ingenieurbüro Eder

Seite 23 von 23