

# Stadt Waldkirchen



## 8. Änderung Bebauungsplan „Frischeck“



Landkreis Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:

Endfassung vom 24.07.2025

---

Stadt Waldkirchen Rathaus

pl at z 1

94065 Waldkirchen

tel: +49(0) 8581 202-36

www.waldkirchen.de

24.07.2025

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<i>A.</i>	<i>Satzung</i> .....	<i>3</i>
<i>B.</i>	<i>Begründung</i> .....	<i>8</i>
<i>C.</i>	<i>Verfahrensvermerke</i> .....	<i>17</i>
<i>D.</i>	<i>Anlagen</i> .....	<i>18</i>

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### 8. Änderung Bebauungsplan „Frischeck“

#### § 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 410/9 der Gemarkung Ratzing bildet den Geltungsbereich dieser Satzung, siehe Anlage 1. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen. Die Lagepläne mit ihren planlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

#### § 3 Textliche Festsetzungen

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

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Urplans vom 02.11.1994, sowie den Änderungen 1 bis 7 sind für die in § 1 festgelegten Grenzen nicht anwendbar.

### 1 Gestaltung der baulichen Anlagen:

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

#### 1.1 Hauptgebäude

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, 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 mindestens 2 m entfernt bleiben.

#### 1.2 Garagen und Nebengebäude

Garagengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach, Ausführung als Gründach, umzusetzen. Bei abweichenden Angaben zwischen textlichen und planlichen Festsetzungen, sind die planlichen Festsetzungen maßgebend.

#### 1.3 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben ab der fertigen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut lt. Definition Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO. Siehe hierzu planliche Festsetzungen.

Die Wandhöhe aller nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude ist max. bis 3,0 m zulässig.

#### 1.4 Dachdeckung / Dachneigung / Sonnenkollektoren / PV-Anlagen

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein, Foliendächer mit Gründach sowie Kiesbedachung. Grelle Farben sind unzulässig

Nicht mit dem Hauptgebäude in Zusammenhang stehende Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdach, Ausführung als Gründach zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

#### 1.5 Außenwände/Fassade

Außenwände und Fassaden sind allgemein zu proportionieren und zu gliedern. Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein.

Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls unzulässig. Das Material des Daches ist in die Abstimmung mit einzubeziehen. Es darf keinerlei Blendwirkung zu den öffentlichen Straßen ausgehen.

#### 1.6 Zäune

Es sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun), senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 15 cm anzusetzen. Einzäunungen auf der Nordseite zur FRG 36 sind mit dem Tiefbauamt Freyung abzustimmen.

#### 1.7 Stellplätze

##### Allgemein

Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.).

##### Einfamilienhäuser bzw. Zweifamilienhäuser

Für jede WE sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

#### 1.8 Stützwände

Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,50 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat durch Naturgroßsteine zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig!

#### 1.9 Abstandsflächen

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

#### 1.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

## 2 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

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

### 2.2 Grünordnerische Festsetzungen

- Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen. Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter § 3 Nr. 2.5 aufgeführt. Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.
- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln. Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm oder an mindestens drei Stellen eine Öffnung für Kleintiere), sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen ± 1,50 m) zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Am Übergang zur Kreisstraße (FRG 36) sind Bäume I. Ordnung (1 Stk./lfd. 10 m) zu pflanzen. Die Pflanzung hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nur autochthone, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LfU Bayern) zu verwenden.

*Hinweise:*

*Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

### 2.3 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen **sind nicht zulässig**. Für Pflanzungen auf öffentlichen

Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus rubra	Rot-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche

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

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

Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm

90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

## 2.4 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten Grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher auf Privatflächen.

## 3 Sonstige Festsetzungen

### 3.1 Abwasserentsorgung

Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan M1/100 für Niederschlags- und Schmutzwasser beizulegen. Die jeweils aktuelle Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen ist zu beachten.

### 3.2 Geländemodellierung

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Böschungen mit einer Maximalneigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) sind auf max. 1,5 m zu begrenzen. Diese sind mit Sträuchern, bzw. Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

### 3.3 Anfallendes Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken großflächig versickern zu lassen oder gem. § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen (EWS) vom 01.06.2022 an die städtische Kanalisation anzuschließen. Das gesammelte Wasser kann als Brauchwasser genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung, Waschmaschine, Toilettenspülung). Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten.

### 3.4 Festsetzungen zur Bodenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Kfz-Stellplätze, Terrassen und Fußwege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 24.07.2025

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### I. Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung

#### 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem, zentrumsnahem Wohnraum. Es besteht die Absicht auf dem Grundstück Flurnummer 410/9(Teilfläche) der Gemarkung Ratzing Wohnbebauung zu ermöglichen. Das betroffene Grundstück Flurnummer 410/9 der Gemarkung Ratzing befindet sich im Geltungsbereich des seit 02.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Frischeck“ der Stadt Waldkirchen. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“ beschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Waldkirchen gesichert werden. Die allgemeinen Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Durch die Änderung planlicher und textlicher Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

#### 2 Planunterlagen/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Frischeck“, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden und grenzt im Norden direkt an die Kreisstraße (FRG 36) von Waldkirchen nach Erlauzwiesel an. Die Entfernung zum Orts-/Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 2 km. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 410/9 der Gemarkung Ratzing. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.493 m<sup>2</sup>.

##### Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die FRG 36
Im Westen:	durch bestehende Bebauung
Im Osten:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und einen Gewerbetrieb
Im Süden:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 3 Erschließung

##### 3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße FRG 36) im Norden bzw. die genehmigte Zufahrt auf Flurnummer 410/7. Über die Fl.Nrn. 4107 und 410/8 ist bis Satzungsbeschluss ein Geh- und Fahrtrecht in Form einer öffentlich-rechtlichen Sicherung vorzulegen.

##### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

##### 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. Eine Sickergrube im direkten Anstrombereich der auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit Flurnummer 410/0 befindlichen Altablagerung, darf auf dem Grundstück mit Flurnummer 410/9 nicht errichtet werden. Sämtliche Kosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

### 3.5 Abfallwirtschaft

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

### 3.6 Energieversorgung

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

### 3.7 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

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

### 3.8 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von ca. 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Sämtliche erforderliche Maßnahmen sind durch den Antragsteller zu tragen.

### 3.9 Altlasten

Das Grundstück Fl.Nr. 410/9 der Gemarkung Ratzing wurde mit Bescheid vom 25.04.2025, AZ.: 40-178-39/17 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Sämtliche Auflagen dieses Bescheides sind zwingend umzusetzen, bzw. zu beachten.

### 3.10 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmäler. 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.

### 3.11 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich 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. Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter für Sachschäden ist ausgeschlossen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Die Anbindungswege der vorhandenen Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschnitten, oder nachteilig verändert.

### 3.12 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

## II. Umweltbericht

### 1 Einleitung

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

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

### 2 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Frischeck“. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1.493 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 410/9 der Gemarkung Ratzing im Stadtgebiet Waldkirchen (Ortsteil Frischeck), besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden und grenzt im Norden direkt an die Kreisstraße (FRG 36) von Waldkirchen nach Erlauzwiesel an.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Frischeck“ vom 02.11.1994 als Grünfläche festgesetzt.

### 3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

In der **Landesplanung** (LEP Stand 01.03.2018) ist das Gemeindegebiet als allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingestuft.

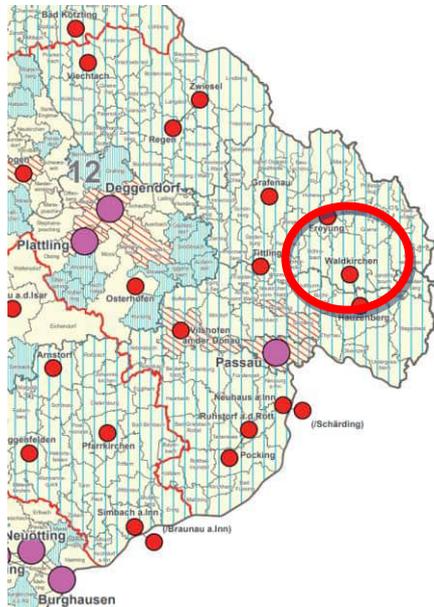


Abbildung 1: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte

Gemäß **Regionalplan Donau-Wald** liegt der Geltungsbereich in einer naturschutzfachrechtlich hinreichend gesicherten Fläche (Landschaftsschutzgebiet). Der Regionalplan macht zum Plangebiet keine expliziten Aussagen.

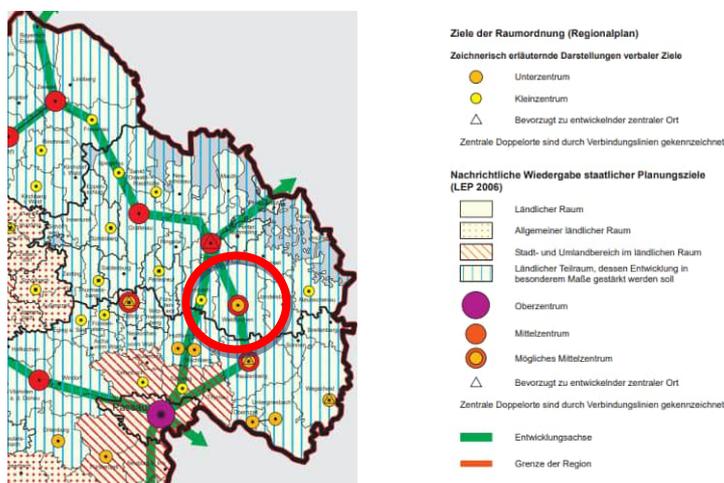


Abbildung: Regionalplan Region Donau-Wald (12) Raumsukturkarte

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Waldkirchen stellt den geplanten Geltungsbereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

**Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Freyung-Grafenau von 2006 (räumlich zugeordnete Ziele des Kartenteils)

Der Vorhabensbereich liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes des ABSP. Zielaussagen des ABSP-Kartenteils liegen für den Vorhabensbereich und engen Umgriff nicht vor.

#### Waldfunktionskartierung

Im Vorhabensbereich und dessen Umgebung liegen keine Waldflächen mit besonderer Bedeutung vor.

#### Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

#### Amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung

Im Vorhabensbereich und auch der näheren Umgebung wurden keine Flächen in der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasst. Die Artenschutzkartierung Bayern (Stand 05.2025) enthält für den Vorhabensbereich und dessen Umfeld zudem keine Nachweise.

### 4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

#### 4.1 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung, Vorhabenswirkungen

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**

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



Ansicht Planungsbereich von Kreisstraße im Norden (Google Earth)

- **Schutzgut Boden**

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

- **Schutzgut Wasser**

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



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

- **Schutzgut Klima/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.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

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

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

- **Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Das Vorhaben schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Vorbelastungen durch Lärm sind eventuell durch den vorhandenen gewerblichen Betrieb im Osten gegeben. Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes (Blendwirkung / Lärm) können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW. Jedoch fallen diese aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Die künftige Wohnbebauung wird keinerlei negative Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung ausüben. Es ist somit von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

- **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

#### 4.2 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten, Artenschutzrechtlicher Beitrag

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

#### 4.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Wohnbebauung am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung (intensiv genutztes Grünland) auszugehen, d.h. die Flächen werden weiterhin gedüngt und es werden keine extensiven artenreichen Grünflächen angelegt.

#### 4.4 Grünordnerische Zielsetzungen, Landschaftsplanerisches Konzept

- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel)
- Baumpflanzung zur FRG 36
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

##### 4.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

- **Schutzgut Arten und Lebensräume**
  - Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel und Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Boden (15 cm)
  - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel und Schottergärten)
  - Entwicklung von Magerrasenflächen

- **Schutzgut Boden und Wasser**
  - Keine Anwendung von Spritz- und Düngemittel
  - Minimierung der Bodenverdichtung
  - Beschränkung des Versiegelungsgrades,
  
- **Schutzgut Klima**
  - Das Schutzgut Klima wird nicht beeinträchtigt.
  
- **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch**
  - Festsetzung von Pflanzungen von Laubbäumen

#### 4.5 Ausgleich und Einstufung

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

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

## 5 Quellen, Literatur

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

**Bayernatlas (2025):** Herausgegeben von: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <http://geoportal.bayern.de>

**LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2019):** Verordnung. Herausgegeben von: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayLEP>

### **Regionalplan Region Donau-Wald (12)**

Online verfügbar unter: <https://www.region-donau-wald.de/regionalplan/karten>

### **Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen**

### **Bayerische Bauordnung (BayBO)**

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO>true>

## C. Verfahrensvermerke

### 1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 19.03.2025 die Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Frischeck" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

### 2) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB vom 01.07.2025 bis 22.07.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 3) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 23.07.2025 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 8. Änderung des Bebauungsplanes "Frischeck" beschlossen.

Die Satzung wurde am 24.07.2025 ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.2025 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den 24.07.2025

  
Heinz Pollak 1. Bürgermeister



## D. Anlagen

01	Satzungsbereich Deckblatt 8	M = 1 : 1.000	Seite	19
02	Übersichtsplan mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	20
03	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 1.000	Seite	21
04	Topographische Karte mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 25.000	Seite	22
05	Auszug aus dem Urplan mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 2.000	Seite	23
06	Auszug aus dem Bebauungsplan „Frischeck - Rohrwies I - Deckblatt 1" mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 2.000	Seite	24
07	Luftbild mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 5.000	Seite	25

Legende:



Geltungsbereich



Baufenster



öffentliche Verkehrsfläche



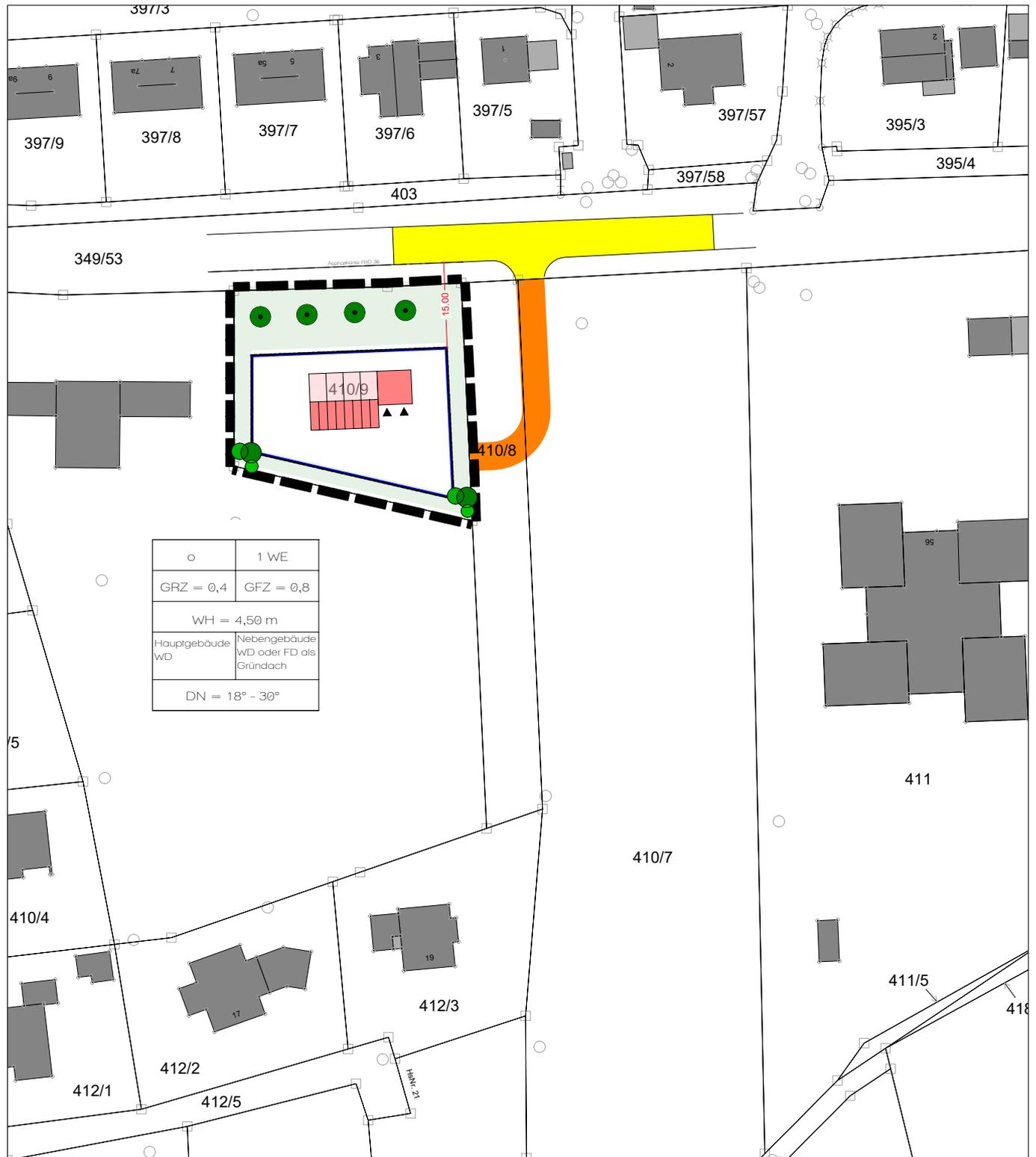
private Verkehrsfläche

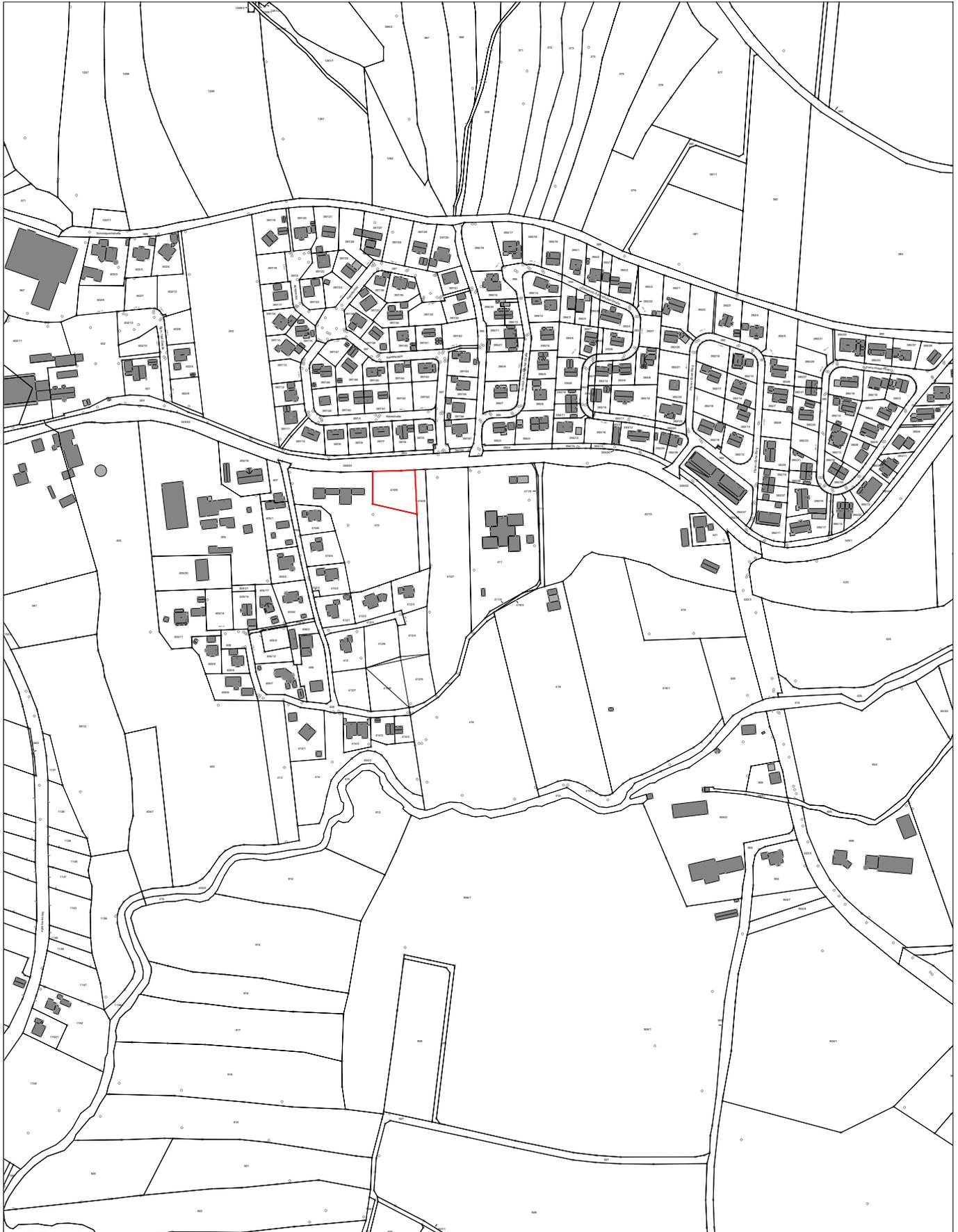


private Grünflächen

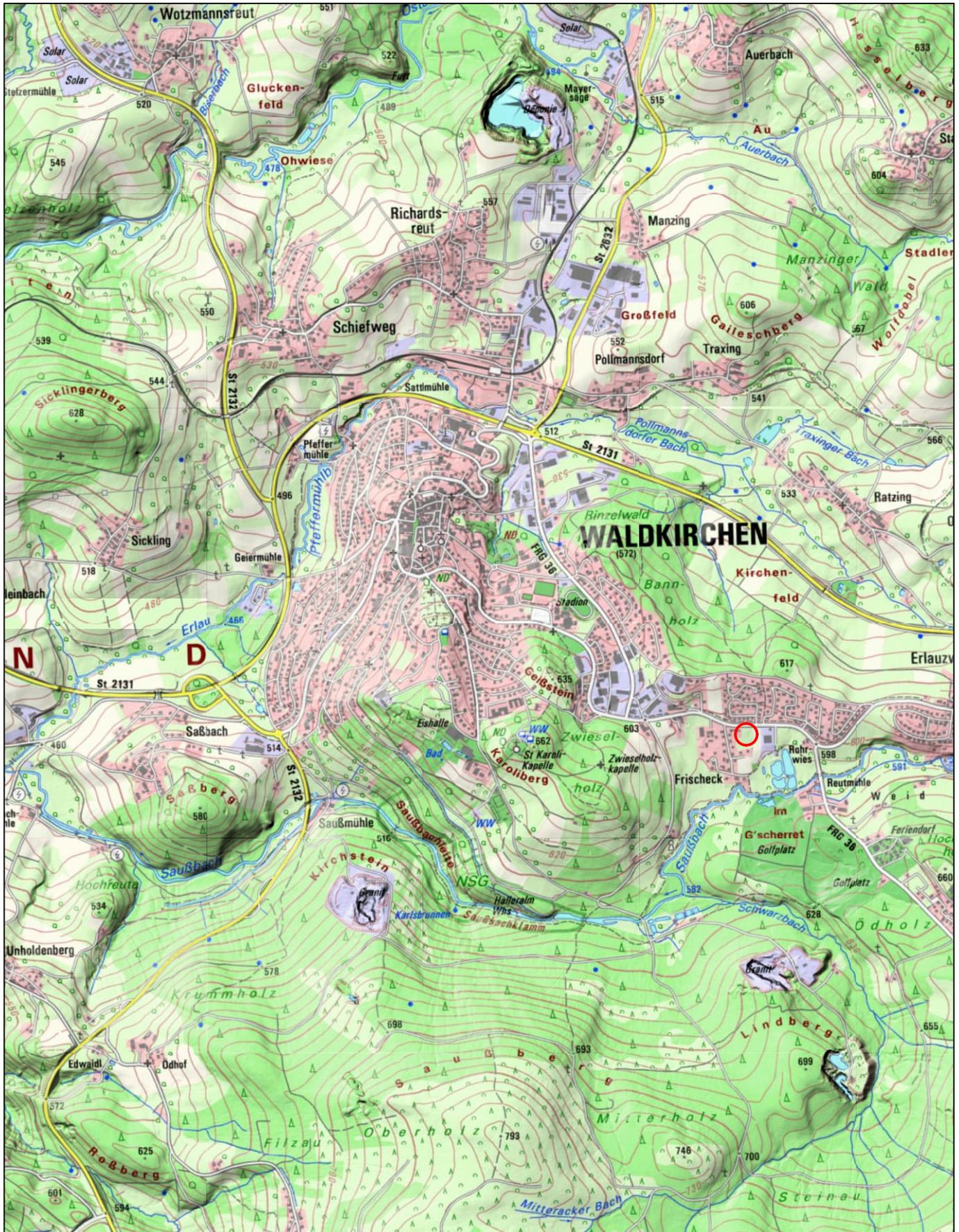


Zu pflanzende Bäume gemäß grünordnerischen Festsetzungen











Stadt Waldkirchen

Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Frischeck - Rohrwies I - Deckblatt 1“

mit Hinweis auf des Plangebiet M 1 : 1.000

Planungsstand:

Endfassung vom 24.07.2025



Stadt Waldkirchen

Anlage 7: Luftbild mit Hinweis auf des Plangebiet M 1 : 5.000

Planungsstand:

Endfassung vom 24.07.2025

