

STADT WALDKIRCHEN



151. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„WA AUERBACH-SÜD “

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	3-46
C. Verfahrensvermerke	47-48
D. Anlagen	49-51

A. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

151. Änderung des Flächennutzungsplanes

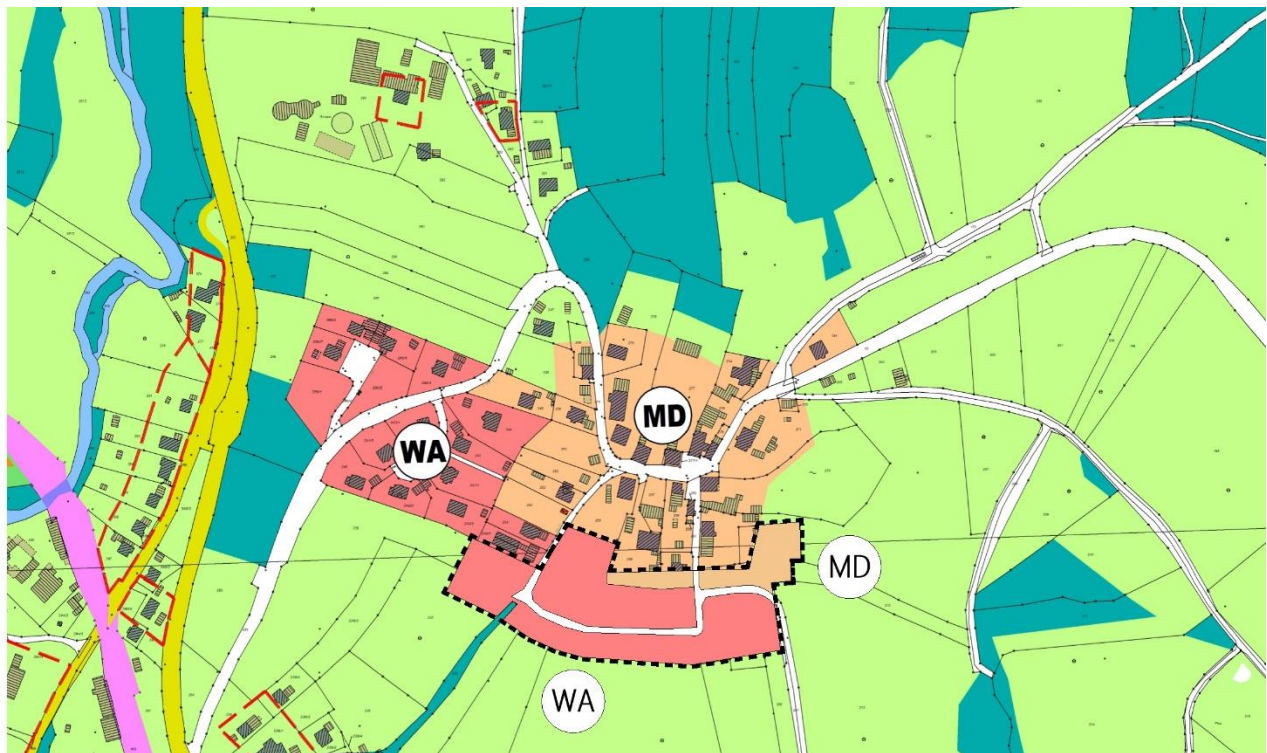
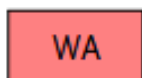
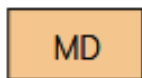


Abbildung Maßstab 1:5.000

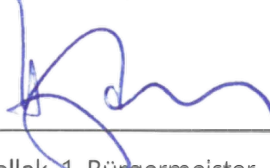


Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Waldkirchen, den 02.10.2025


Pollak, 1. Bürgermeister



B. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. ERLÄUTERUNG, ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG

ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.05.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich Auerbach-Süd mit Deckblattnummer 151 zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Waldkirchen.

Der bisher teilweise als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Bereich soll nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Ebenso sollen sich bereits bebaute Grundstück als WA und als MD ausgewiesen werden. Das bestehende Dorfgebiet (MD) wird neu geordnet und städtebaulich sinnvoll in Abgrenzung zum geplanten WA abgegrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurnummern 230 (Teilfläche), 231 (Teilfläche) 232 (Teilfläche), 235 (Teilfläche), 237 (Teilfläche), 239/1, 255/1, 255/2, 255/3, 256 (Teilfläche), 256/3, 256/4, 258/1, 258/2 (Teilfläche), 261 (Teilfläche), 262 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 264 (Teilfläche), 266 (Teilfläche), 267 (Teilfläche), 268 (Teilfläche), 269/1 (Teilfläche) der Gemarkung Stadl. Die Fläche beträgt 18.994 qm.

Da die beplanten Flächen direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, bietet sich die Schaffung von Bauland in diesem Bereich städtebaulich an. Im Hinblick auf die Bereitstellung von Bauplätzen bekundet die Stadt Waldkirchen Ihre Bereitschaft zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um auf dem Grundstück Bauland zu schaffen ist zum einen der Flächennutzungsplan zu ändern, sodass die Flächen zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen wird und zum anderen ist dazu das Gebiet mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Dieses Bauleitverfahren dient der Schaffung von neuen Wohnbauflächen.

Die Stadt Waldkirchen ist seit Jahren eine der wenigen Gemeinden im Landkreis Freyung-Grafenau, die einen Einwohnerzuwachs verzeichnen kann. Dieser Trend wird sich laut bayerischem Landesamt für Statistik auch bis 2039 so fortsetzen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines nachfolgenden Bebauungsplanes umgesetzt werden, um Rechtssicherheit zu schaffen. Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Der Stadt Waldkirchen hat in den gemeindlichen Baugebieten keine bis wenige freie Wohn- und Gewerbegrundstücke zu verkaufen und somit die vorhandene Nachfrage nicht decken. Außerdem gibt es noch einige Bauparzellen in den älteren Baugebieten, die schon länger als 15 Jahre als Baugrundstücke ausgewiesen sind und die damals ohne Berücksichtigung von „Innen statt außen“ mit keinem Bauzwang belegt wurden. Die Baugrundstücke belasten natürlich die Baulandbedarfsrechnung entsprechend. Hier ist aber keine Lösung in Sicht und die Stadt Waldkirchen hat keine Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Besitzer stehen diese für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Stadt Waldkirchen hat bereits vor wenigen Jahren die Eigentümer von leerstehenden bebaubaren Grundstücken zur Eruierung derer Abgabebereitschaft angeschrieben. Die Rückmeldungen waren, bei sehr geringer Teilnahme der Angeschriebenen, jedoch äußerst unbefriedigend. Die Stadt Waldkirchen wird dieses Procedere zur erneuten Erkundung der Bereitschaft zum Verkauf der jetzigen Grundstückseigentümer erneut kurzfristig starten.

Auch wird der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen komplett neu aufgestellt, das Verfahren dazu wird in den nächsten 4 Wochen starten. In diesem Zuge werden auch mögliche bereits ausgewiesene Wohnbauflächen erfasst und bei Bedarf und nach Abwägung auch aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Anschließend wird die Stadt Waldkirchen ein ISEK aufstellen und nochmals gezielt auf die Stadtentwicklung und die gezielte Stärkung der Innenbereiche mit einhergehender Aktivierung von leerstehenden Gebäuden und Grundstücken.

Alle in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind bereits zum Großteil ausgeschöpft, bestehende Baulücken sind vorhanden und werden bereits sukzessive abgebaut. Auf mögliche freie Flächen zur Nachverdichtung in Waldkirchen und Auerbach hat die Stadt keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurz- mittelfristig nicht möglich ist. Von der Stadt Waldkirchen werden mittlerweile fortlaufend zur Behebung der Problematik nicht bebaute und ausgewiesene Wohngebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Auch werden wie z.B. im WA Seeblick jetzt grundsätzlich Bauverpflichtungen in Form eines Bauzwanges innerhalb von 5 Jahren festgesetzt. Die Stadt ist sich der Thematik bzgl. der Zielsetzung „Innen statt Außen“ sehr bewusst und strebt auch eine konsequente Umsetzung dieser Strategie an, hat jedoch aufgrund der vorher aufgeführten Punkte nur sehr begrenzten Handlungsspielraum.

Für die Stadt ist die Bereitstellung von Bauflächen innerhalb der Stadtgrenzen jedoch von besonderer Bedeutung, da sie die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule, weiterführende Schulen etc.) beiträgt und die demografische Entwicklung der Stadt durch den

Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird die Stadt aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für den Erhalt der Infrastruktur, von Kindergarten und Grundschule etc. sowie für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar. Ebenso hat die Stadt die zukünftig stark steigende Anzahl an Einwohnern über 65 Jahre im Blick und möchte hier auch Möglichkeiten für eine Wohnnutzung dieser Gruppe etablieren. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

Nordöstlich des Hauptortes Waldkirchen können von der Stadt im Ortsteil Auerbach geeignete Flächen als Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage entwickelt werden. Der Standort eignet sich im Vergleich mit anderen potenziellen Flächen im Stadtgebiet von Waldkirchen sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen, da er unmittelbar an eine bereits bestehende Wohnbebauung anbindet.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Bauliche Lücken werden durch die Bebauung ausgefüllt, es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche. Eine ortsbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt. Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt. Der Ortsteil Auerbach ist über die St 2632 und über die mehrmals täglich fahrende Buslinie 505 an die Stadt Waldkirchen sehr angebunden.

Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch

Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes-und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden.

Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000.

Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen: Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser

Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Kommune.

Um eine dem Einzelfall der planenden Kommune gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Kommune, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Stadt Waldkirchen bis 2039 folgende Entwicklung: Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 10.704 Einwohnern im Jahr 2019 wird ab dem Jahr 2021 eine kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2039 auf geschätzte 11.100 Einwohner prognostiziert. Dies würde einen Bevölkerungszuwachs um ca. 3,7 % bzw. um 396 Personen bedeuten und daraus folgend eine deutlich erhöhte Notwendigkeit an zusätzlichen Wohnraum erfordern.

Datenblatt 09 272 151 Waldkirchen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	10 704	1 726	6 791	2 187
2020	10 700	1 700	6 800	2 200
2021	10 800	1 700	6 700	2 300
2022	10 800	1 700	6 700	2 400
2023	10 800	1 800	6 600	2 500
2024	10 900	1 800	6 500	2 600
2025	10 900	1 800	6 500	2 600
2026	10 900	1 800	6 400	2 700
2027	11 000	1 800	6 400	2 800
2028	11 000	1 800	6 300	2 900
2029	11 000	1 800	6 200	3 000
2030	11 000	1 800	6 200	3 100
2031	11 000	1 800	6 100	3 200
2032	11 100	1 700	6 000	3 300
2033	11 100	1 700	6 000	3 400
2034	11 100	1 700	6 000	3 400
2035	11 100	1 700	5 900	3 500
2036	11 100	1 700	5 900	3 500
2037	11 100	1 700	5 900	3 500
2038	11 100	1 600	5 900	3 600
2039	11 100	1 600	5 900	3 600

Abbildung aus Demographiespiegel

Die gute Verkehrsanbindung an die benachbarten Zentren wie z.B. Passau, die wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen und nicht zuletzt der hohe Naherholungswert machen die Stadt Waldkirchen auch für einen Zuzug von außen sehr attraktiv.

Da die Einwohnerzahl laut den tatsächlichen Werten leicht steigend ist, ist ein weiterer Bedarf notwendig. Zudem drängt die junge bauwillige Bevölkerung die Stadt um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Kommune, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den Städten Baugrundstücke auf dem Land. Zudem besteht für die Fachkräfte aus der Region immer mehr die Chance zu Hause sesshaft zu werden.

Die Stadt Waldkirchen verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Bedarfsprüfung werden für die geplante Wohnbauflächenausweisung die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale am Hauptort Waldkirchen und den umliegenden Gemeindeteilen betrachtet. Die Bevölkerungsstatistik zeigt auch in Waldkirchen den demographischen Wandel. Allerdings ist auch eine Zunahme der Bevölkerung mittleren Alters (Familien) und in den letzten Jahren und eine kleine Steigerung bei den Kindern unter 6 Jahren feststellbar. Möglicherweise kann daraus eine Trendwende für Waldkirchen abgeleitet werden.

Die mögliche Problematik des Leerstandes aufgrund der Überalterung der Bevölkerung ist damit überschaubar. Momentan tritt das Problem des Leerstandes nicht in großem Maße auf. Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Ortsteil Auerbach ist grundsätzlich für eine wohnbauliche Weiterentwicklung geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte

Die Stadt Waldkirchen ist in die Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet. Die Stadt Waldkirchen liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört der Region Donau-Wald an. Eine besondere Förderung zum Ziel des Freistaat Bayern zur Erzielung von gleichwertigen Arbeitsbedingungen und Lebensverhältnisse ist gegeben.

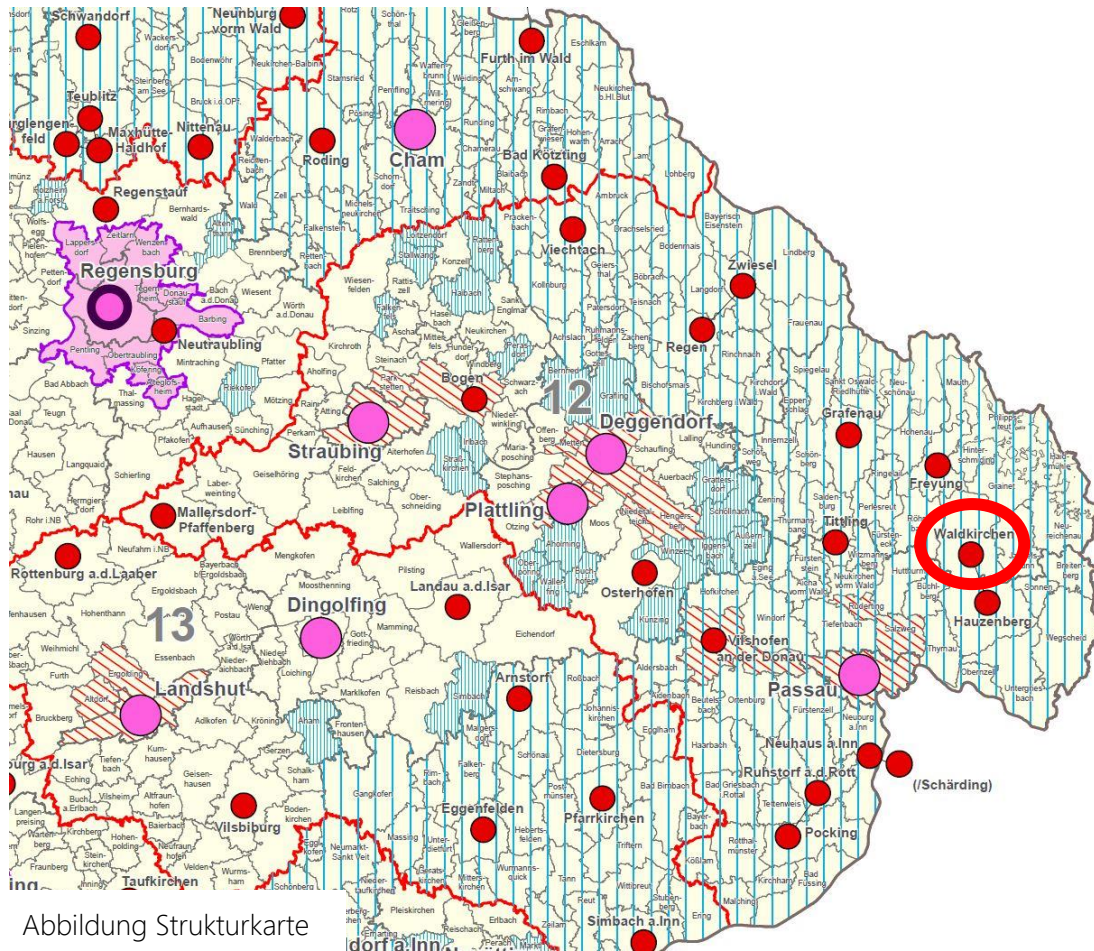


Abbildung Strukturkarte

Gebietskategorie gemäß Regionalplan Donau-Wald (12) - Strukturkarte

Die Stadt Waldkirchen ist in die Gebietskategorie „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ zugeordnet. Es wird als mögliches Mittelzentrum deklariert und befindet sich auf der Entwicklungsachse zwischen Freyung und Hauzenberg mit Anbindung an das Oberzentrum Passau.

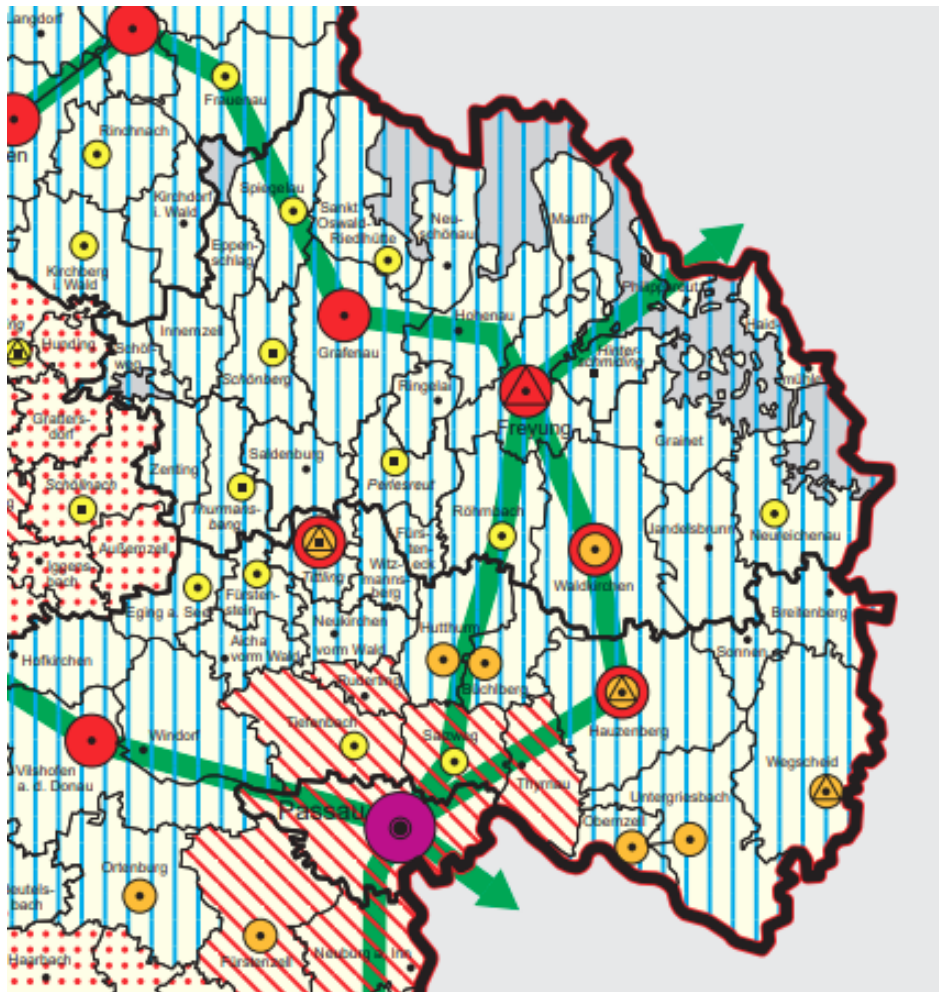


Abbildung aus Regionalplan Donau-Wald (12)

Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2021

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer Zunahme von 180 Arbeitsplätze außergewöhnlich positiv. Eine Steigerung um ca. 6,1 % sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	2 944	2 963	3 075	3 156	3 080	3 124
davon männlich	1 182	1 183	1 243	1 307	1 306	1 339
weiblich	1 762	1 780	1 832	1 849	1 774	1 785
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	20	17	16	16	23	21
Produzierendes Gewerbe	770	806	828	814	898	978
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	1 156	1 179	1 234	1 279	1 243	1 202
Unternehmensdienstleister	229	213	210	243	252	268
Öffentliche und private Dienstleister	769	748	787	804	664	655
Beschäftigte am Wohnort	4 123	4 202	4 287	4 387	4 467	4 585

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung aus Statistik kommunal 2021

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich anhand der statistischen Daten nicht ablesen. Der Gesamtbestand an Gebäuden betrug bei der letzten Erhebung im Jahr 2020 3.087 Gebäude. Davon 67 % mit nur 1 Wohnung, 23,6 % mit lediglich 2 Wohnungen und 9,2 % mit 3 oder mehr Wohnungen. Anhand dieser Daten lässt sich ableiten, dass der Großteil der Gebäude nur EFH bzw. als EFH mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus genutzt wird. Die durchschnittliche Wohnfläche ist von 2017 mit 112,6 qm auf 111,5 qm im Jahr 2010 leicht gesunken. Die durchschnittliche Raumzahl ist im Erhebungszeitraum mit 5,1 Räume je Wohnung nahezu gleichbleibend und im Vergleich überdurchschnittlich.

Für die Stadt Waldkirchen ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben. Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Ebenso hat die Stadt die zukünftig stark steigende Anzahl an Einwohnern über 65 Jahre im Blick und möchte hier auch Möglichkeiten für eine Wohnnutzung dieser Gruppe etablieren. Auch ältere Personen benötigen Wohnraum, zum Teil aber auch in neuen möglichen Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser, Pflege-Wohngemeinschaften, Senioren-Wohngemeinschaften, Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Quartierskonzepte usw.

Zudem leistet die Stadt dadurch ein Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Freyung-Grafenau, der u. a. durch die erhebliche Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine

maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

In der Beurteilung darüber hinaus ist zu beachten, dass der vor wenigen Jahren noch deutlich vorhergesagte Rückgang der Bevölkerung im ländlichen Bereich in diversen Studien und auch im Demographiespiegel nicht eingetreten ist, im Gegenteil hat sich die Bevölkerung oftmals zumindest stabilisiert und zum Teil ist die Anzahl der Bewohner auch gewachsen.

Vorhandene Flächenpotentiale in der planenden Stadt:

Der Stadt Waldkirchen hat in den gemeindlichen Baugebieten keine bis wenige freie Wohn- und Gewerbegrundstücke zu verkaufen. Außerdem gibt es noch einige Bauparzellen in den älteren Baugebieten, die schon länger als 15 Jahre als Baugrundstücke ausgewiesen sind und die damals ohne Berücksichtigung von „Innen statt außen“ mit keinem Bauzwang belegt wurden. Die Baugrundstücke belasten natürlich die Baulandbedarfsrechnung entsprechend. Hier ist aber keine Lösung in Sicht und die Stadt Waldkirchen hat keine Zugriffsmöglichkeit auf diese Flächen. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Besitzer stehen diese für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Alle in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete sind bereits zum Großteil ausgeschöpft, bestehende Baulücken sind vorhanden und werden bereits sukzessive abgebaut. Auf mögliche freie Flächen zur Nachverdichtung in Waldkirchen und Auerbach hat die Stadt keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurz- mittelfristig nicht möglich ist. Von der Stadt Waldkirchen werden mittlerweile fortlaufend zur Behebung der Problematik nicht bebaute und ausgewiesene Wohngebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Auch werden wie z.B. im WA Seeblick jetzt grundsätzlich Bauverpflichtungen in Form eines Bauzwanges innerhalb von 5 Jahren festgesetzt. Die Stadt ist sich der Thematik bzgl. der Zielsetzung „Innen statt Außen“ sehr bewusst und strebt auch eine konsequente Umsetzung dieser Strategie an, hat jedoch aufgrund der vorher aufgeführten Punkte nur sehr begrenzten Handlungsspielraum.

Die topografische Lage ist als Wohnstandort sehr attraktiv. Das in nördlicher Richtung aufsteigende Gelände ist für die Schaffung eines gestalterisch ansprechenden Baugebiets sehr geeignet. Es entstehen gefällige und der vorhandenen Topografie gut angepasste Ansichten auf das Baugebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, es entsteht vielmehr eine Aufwertung des zentralen Ortsbereiches. Die Flächen grenzen unmittelbar an den Ortskern von Auerbach und können dadurch gut auf kurzem Weg angebunden werden. Dies wird als besonderer Standortvorteil erachtet. Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortstruktur, die

den Ortsteil Auerbach stärkt. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich.

STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Das Vorhaben liegt teilweise im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Auerbach an. Flächenanteile des Plangebietes befinden sich bereits innerhalb eines Dorfgebietes (MD). Die Entfernung des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt rd. 5,00 km. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist 10 m von den geplanten Baufenstern entfernt.

Wichtige Bereiche für die Erholungsnutzung liegen im Vorhabensgebiet nicht vor. An der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ändert sich aufgrund der geringen Dimension des beplanten Bereiches nichts. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf umweltrelevante Ziele der Bauleitplanung erfolgt im Umweltbericht.

PLANUNGSKONZEPT

Darstellung Flächennutzungsplan derzeit gültig

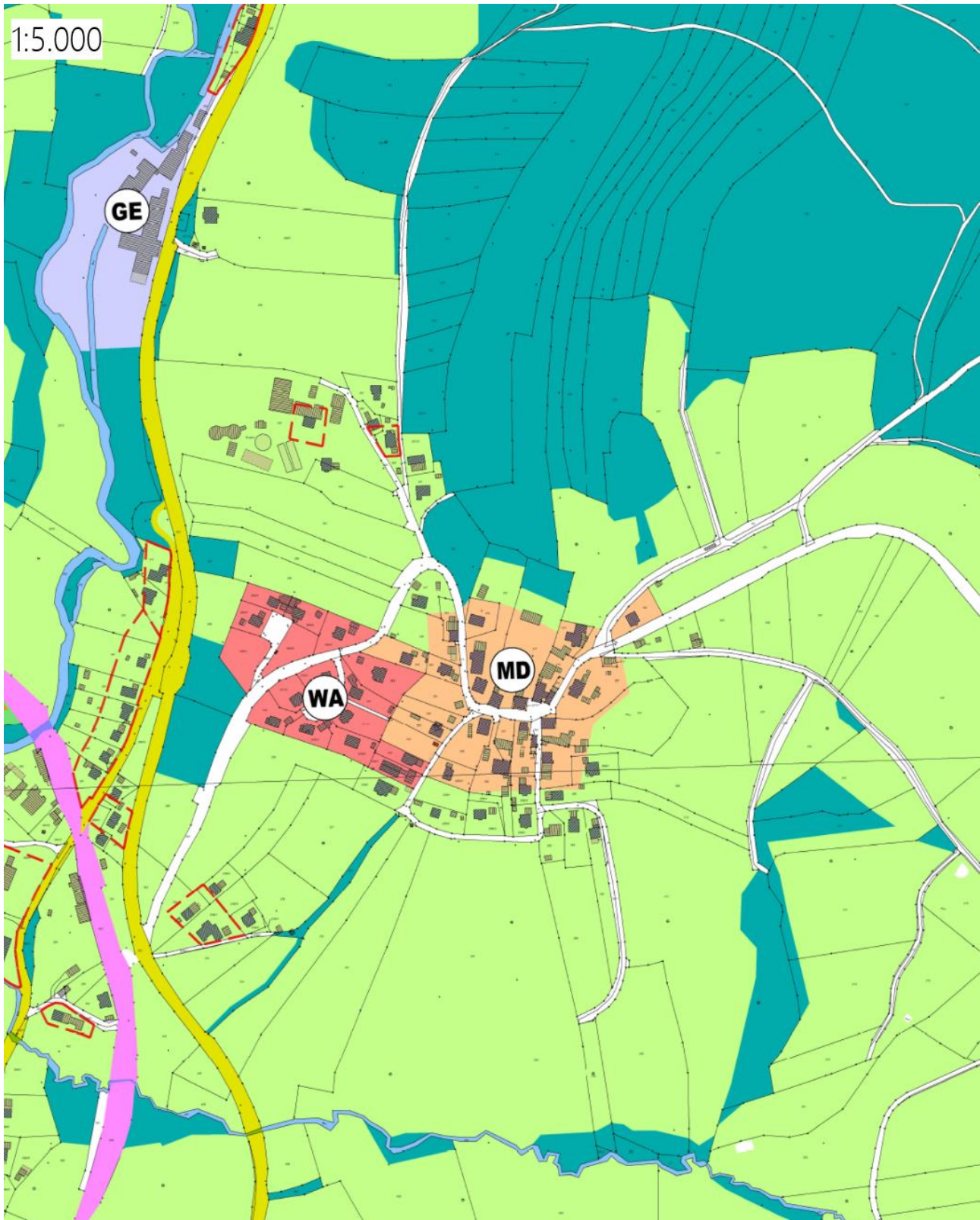


Abbildung rechtskräftiger Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

Darstellung Flächennutzungsplan 151. Änderung

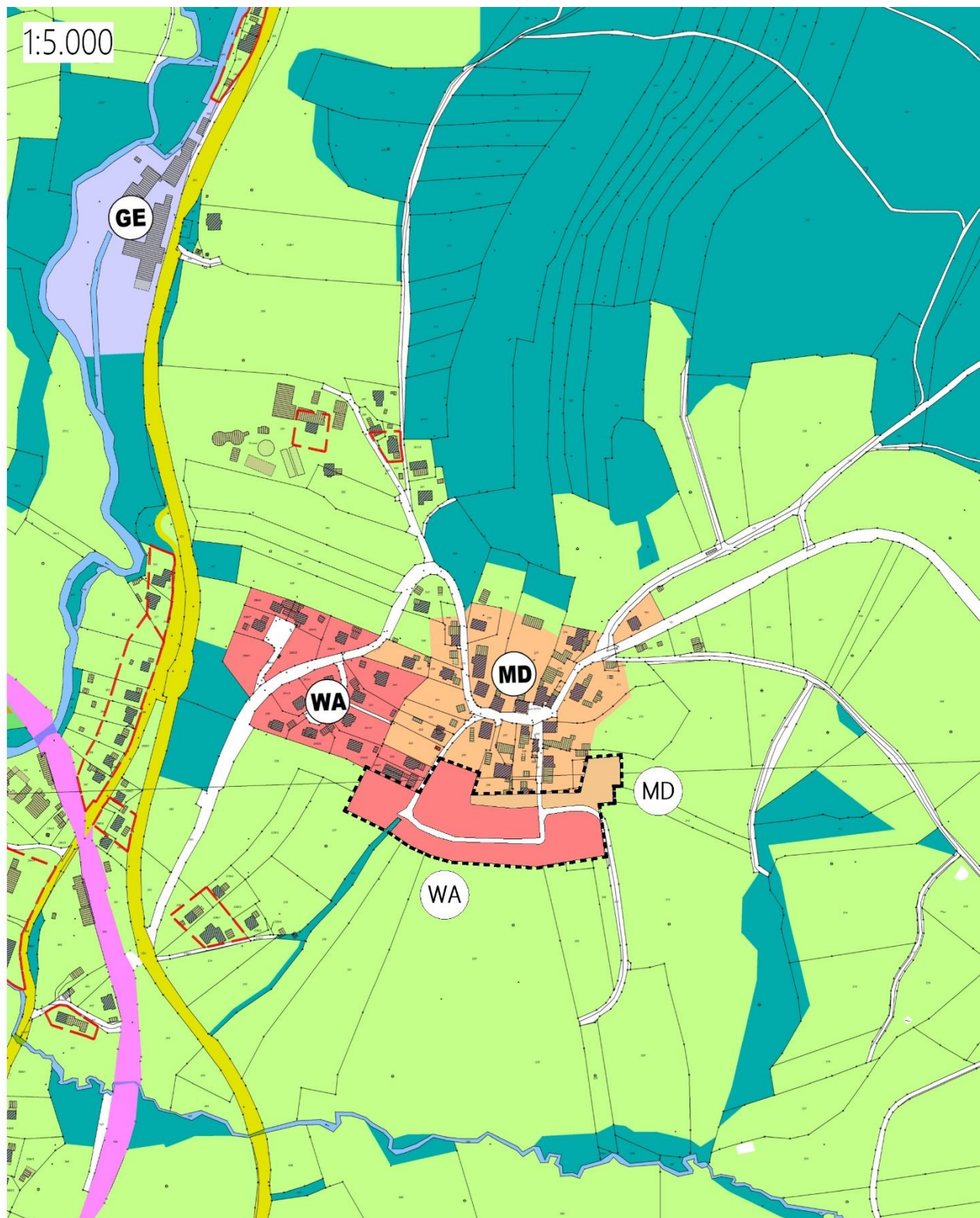


Abbildung 151. Änderung Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

2. LAGE DER GRUNDSTÜCKE

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Auerbach im Stadtgebiet von Waldkirchen und wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und liegt teilweise im Bereich eines bereits festgesetzten Dorfgebietes.

Die Entfernung des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt rd. 5,00 km. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage in Richtung Süden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	bestehende Bebauung
Im Osten:	bestehende Bebauung
Im Süden:	durch intensiv genutztes Grünland
Im Westen:	durch intensiv genutztes Grünland

Das Plangebiet enthält folgende Grundstücke:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurnummern 230 (Teilfläche), 231 (Teilfläche) 232 (Teilfläche), 235 (Teilfläche), 237 (Teilfläche), 239/1, 255/1, 255/2, 255/3, 256 (Teilfläche), 256/3, 256/4, 258/1, 258/2 (Teilfläche), 261 (Teilfläche), 262 (Teilfläche), 263 (Teilfläche), 264 (Teilfläche), 266 (Teilfläche), 267 (Teilfläche), 268 (Teilfläche), 269/1 (Teilfläche) der Gemarkung Stadl.

Flächenaufstellung:

Die Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke beträgt 18.994 qm (ca. 1,89 ha). Davon betreffen das WA 14.384 qm und das MD 3.061 qm.

Topographie:

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden und von der Mitte des Plangebietes jeweils nach Osten und Westen ab. Die Höhe des Plangebietes beträgt am höchsten Punkt 562,00 m ü. N. N. und am tiefsten Punkt 557,00 m ü. N. N. Das Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

3. ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße und anschließend über die bestehende Siedlungsstraße.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen gesichert.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Leistungsnetz wird entsprechend erweitert und an das bestehende angeschlossen.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich der Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom vom mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

ABWASSERBESEITIGUNG

Das Planungsgebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen werden.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen sollen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die Außenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Der bestehende Ortsteil Auerbach ist im Mischsystem erschlossen. Die Erschließung zusätzlicher Flächen im Mischsystem entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Zusätzlich stehen keine freien Kapazitäten bei den vorhandenen Mischwasserbehandlungsanlagen zur Verfügung. Der Anschluss zusätzlicher Flächen ist daher nicht zulässig. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist.

Für die erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (vorzugsweise Versickerungsanlagen) sind ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

ABFALLWIRTSCHAFT

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

ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Stadtwerke Waldkirchen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

LANDWIRTSCHAFT

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter für Sachschäden ist ausgeschlossen. 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 forstwirtschaftlichen Flächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abgeschnitten oder nachteilig verändert.

ALTLASTEN

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

INDUSTRIE-/GEWERBELÄRM

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine größeren Betriebe, die Lärm verursachen könnten.

SPORT-/FREIZEITLÄRM AUS SOZIALEN ANLAGEN

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Sport- oder Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

BODENDENKMALPFLEGE

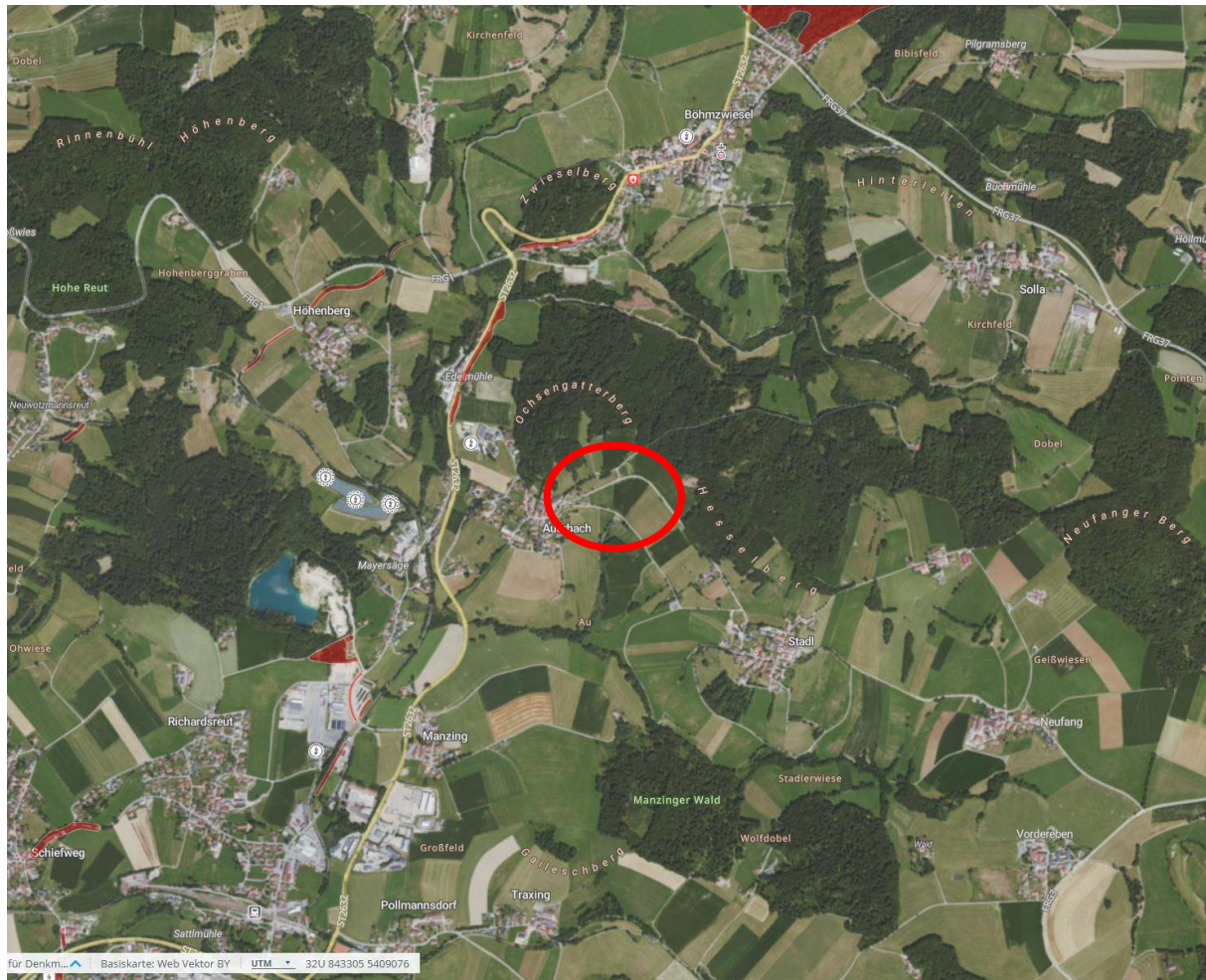


Abbildung aus Bayernatlas

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 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 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

MELDE- UND SICHERUNGSPFLICHT BEIM AUFFINDEN VON BODENDENKMÄLERN

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem 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.

DER VERLAUF DES URGELÄNDES

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

ABFALLSTOFFE

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

BODENBEARBEITUNG / SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

ENERGIEVERSORGUNG

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden. Es dürfen als Kabelhausanschlüsse nur

marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

BRANDSCHUTZ

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

ALLGEMEINER HINWEIS

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Waldkirchen zusammen mit den übrigen Flächennutzungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

4. FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Flächennutzungsplan

5. UMWELTBERICHT

EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans.

KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Stadt Waldkirchen plant das Stadtgebiet um Wohnbauflächen im Ortsteil Auerbach zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen sowie gemeindeeigene Baugrundstücke interessierten Bürgern anzubieten. Die Stadt Waldkirchen ist seit Jahren ein der wenigen Gemeinden im Landkreis Freyung-Grafenau, die einen Einwohnerzuwachs verzeichnen kann.

Bei der nun geplanten Ausweisung handelt es sich um ein Plangebiet mit einer Größe von 18.994 m². Aus dieser Fläche soll zügig Baurecht geschaffen werden.

Da die beplante Fläche direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt bietet sich die Schaffung von Bauland in diesem Bereich städtebaulich an. Alternativen wurden aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der städtebaulichen Begebenheiten – die Ausweisung führt zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung – nicht weiter untersucht. Bestehende Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten, auch ist das Erweiterungsgebiet angemessen einzugrünen.

DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER 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 § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Zu beachten sind darüber hinaus das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989, die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) und das 6. Urteil Az. 9 N 17.1046, Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, 12.08.2019 zu berücksichtigen. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und der Bundesbodenschutzgesetze zu berücksichtigen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen BImSchG/ TA Luft
- TA-Lärm 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BBodSchG
- Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BayBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG

FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

Ein Scoping-Termin zur Festlegung des Untersuchungsumfangs, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Aufgrund der intensiven Nutzung von Vorhabensbereich und -umfeld sowie der bereits bestehenden Bebauung erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

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

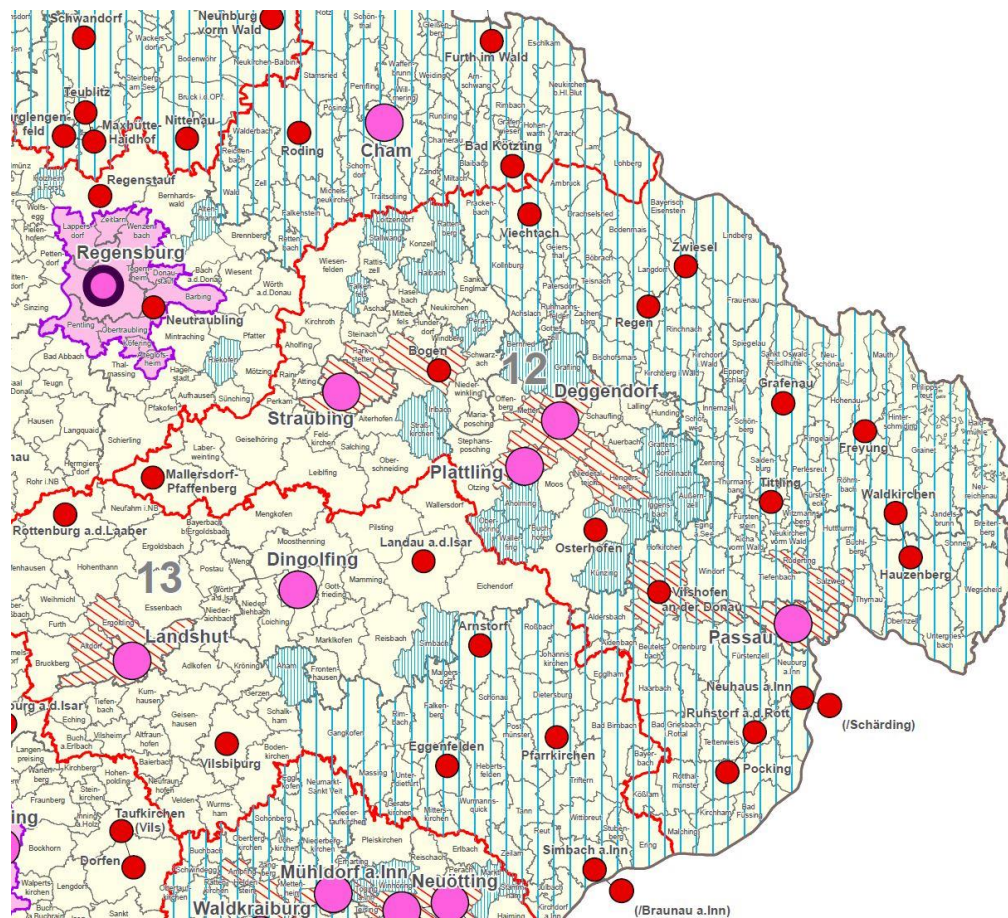


Abbildung aus LEP Bayern Strukturkarte

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

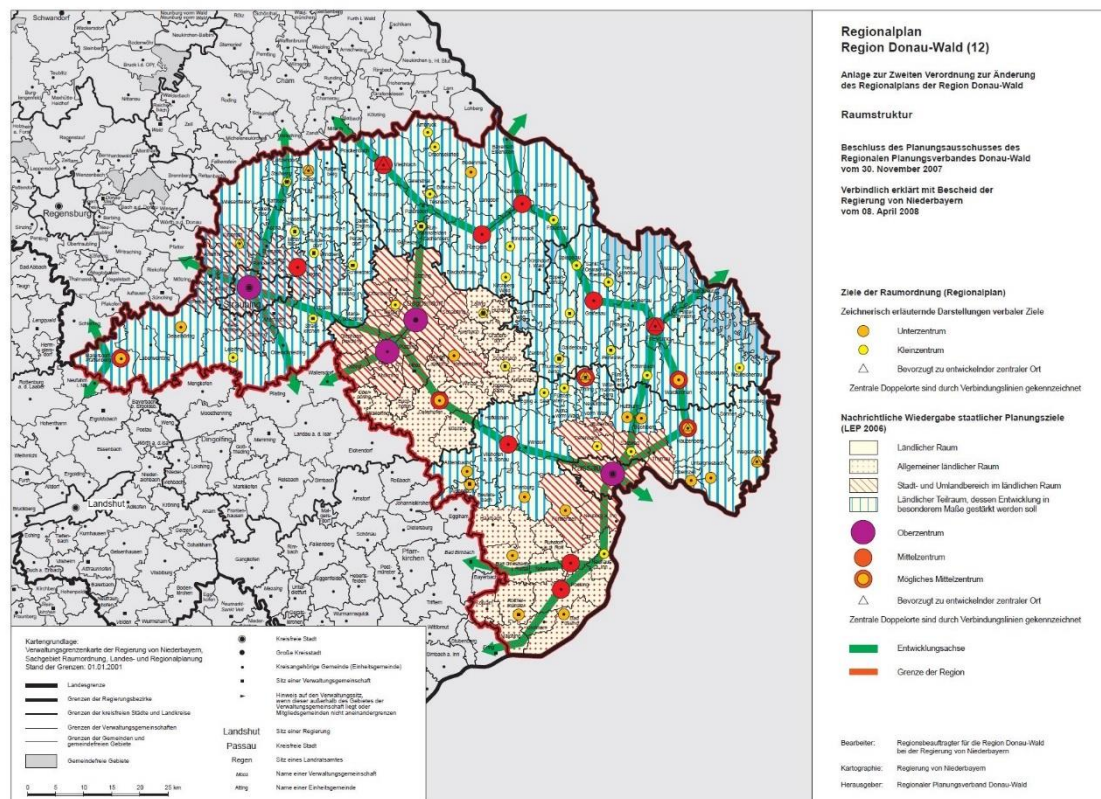


Abbildung aus Regionalplan Donau-Wald

Das Arten- und Biotopschutzprogramm in Bayern ist ein zentrales, handlungsorientiertes Fachkonzept des Naturschutzes auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle für den Naturschutz relevanten Flächen und Artvorkommen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab. Zugleich ist es ein wichtiges Instrument, das Europäische Netz an Schutzgebieten NATURA 2000 in Bayern zum Erfolg zu führen.

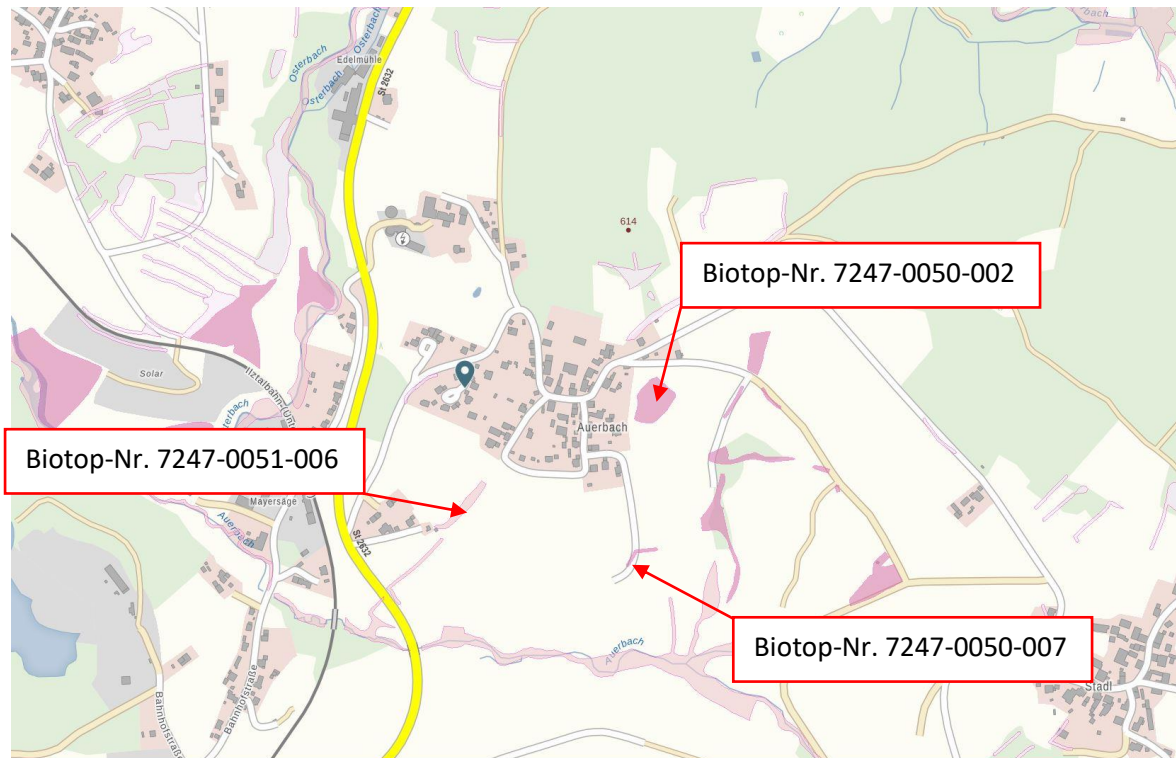


Abbildung aus BayernAtlas Biotopkartierung

Im Planungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt kein kartiertes Biotop vor. Das nächstgelegene Biotop befindet sich im südlichen Bereich des Planungsgebietes und an der östlichen Grenze der Ortschaft Auerbach sowie im südöstlichen Bereich zum Planungsgebiet.

Biotop-Nr. 7247-0050-002:

Eine Reihe von Naßwiesenabschnitten, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsch an einem Seitental des Aubaches südöstlich der Ortschaft Auerbach.

Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (40 %)

Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (40 %), Feuchtgebüsche (20 %)

Anteil Schutz Par. 30 Art. 23 = 100 %

Erhebungsdatum: 09.09.1989

Biotop-Nr. 7247-0050-007:

Eine Reihe von Naßwiesenabschnitten, Hochstaudenfluren und Feuchtgebüsch an einem Seitental des Aubaches südöstlich der Ortschaft Auerbach.

Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (40 %)

Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (40 %), Feuchtgebüsche (20 %)

Anteil Schutz Par. 30 Art. 23 = 100 %
Erhebungsdatum: 09.09.1989

Biotop-Nr. 7247-0051-006:

Gehölzsaum, Hochstaudenbestand, Naßwiesenbereiche am Ober- und Unterlauf des Auerbaches und seiner Nebenbäche sowie südwestlich von Stadl und südlich von Auerbach.

Gewässer-Begleitgehölze, linear (50 %)

Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (30 %), Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (10 %), Unverbautes Fließgewässer (10 %)

Anteil Schutz Par. 30 Art. 23 = 40 %

Anteil potenzieller Schutz Par. 30 Art. 23 = 60 %

Erhebungsdatum: 07.09.1988

Überprüfung möglicher Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb folgender Schutzgebiete:

- a) Biosphärenreservate
- b) Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Natura 2000)
- c) Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
- d) Nationalparke
- e) Naturschutzgebiete
- f) Nationale Naturmonumente
- g) Landschaftsschutzgebiet

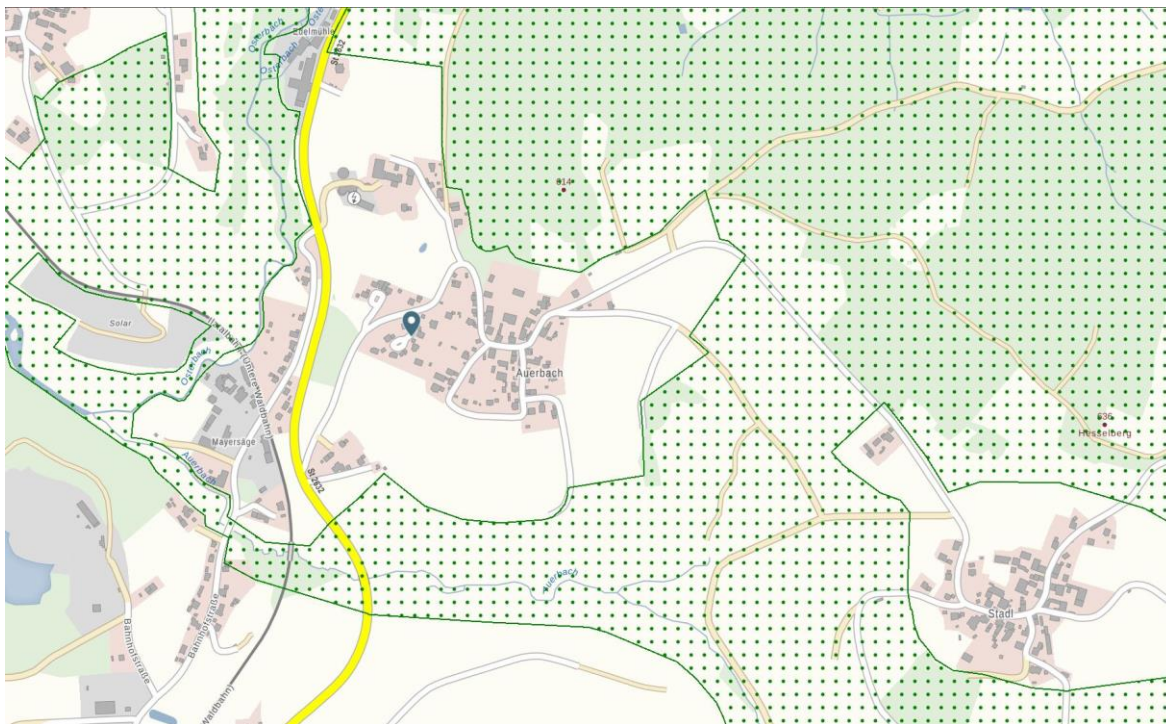


Abbildung aus BayernAtlas LSG Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Schutzgebiete:

a) Naturpark Bayerischer Wald

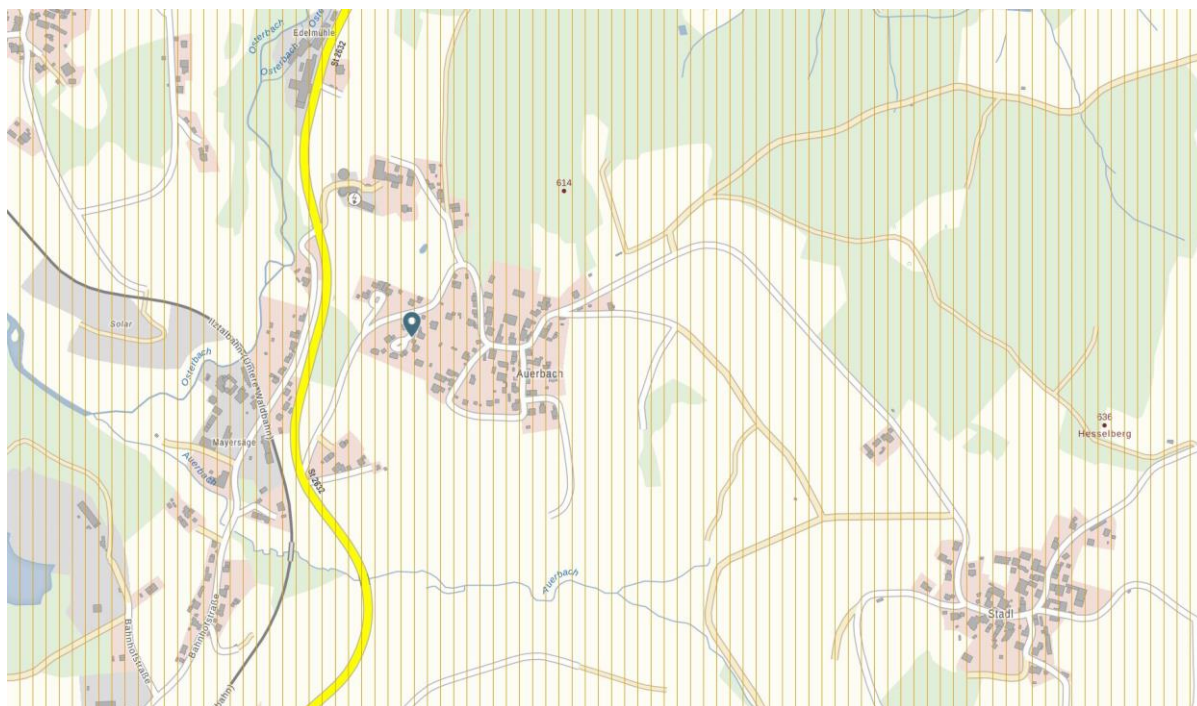


Abbildung aus BayernAtlas Naturpark Bayerischer Wald

Die Artenschutzkartierung Bayern enthält für den Vorhabensbereich und dessen Umfeld zudem keine Nachweise. Hinsichtlich der Waldfunktionskartierung liegen im Vorhabensbereich und dessen Umgebung keine Waldflächen mit besonderer Bedeutung vor.

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMLTAUSWIRKUNGEN

NATURRUÄMLICHE SITUATION

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb des Naturraums Oberpfälzer und Bayerischer Wald, naturräumliche Untereinheit „Ilz-Erlau-Hügelland “.

Sie wird von den Talsystem der Ilz, der Wolfsteiner Ohe, des Osterbaches und der Erlau geprägt, die sich in ihrer Morphologie, Geologie und Bodenentwicklung ähneln.

Sie bilden eine strukturreiche Landschaft, die durch die zur Donau fließenden, tief ins Gelände geschnittenen Flüsse und Bäche gegliedert wird.

Als Teil des Naturraumes Passauer Abteiland ist die Untereinheit eine typische „Riedellandschaft “ (Bergrücken zwischen Tälern) mit mittleren Höhen zwischen 500 und 700 m ü. N. N.

Den Untergrund bilden migmatischer Gneis mit einzelnen Einlagerungen von Graphit, dioritische Gesteine und Granit.

In Richtung Waldkirchen nehmen die Einlagerungen zu, östlich von Waldkirchen herrschen dann ältere Granite vor.

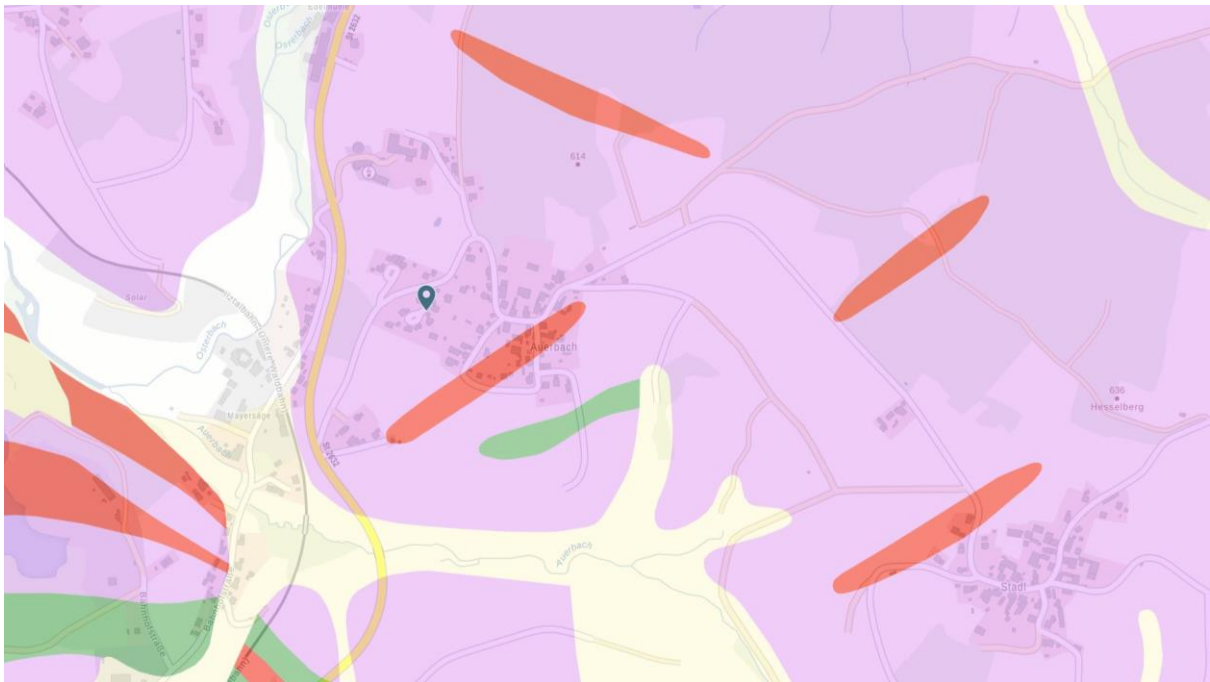


Abbildung aus BayernAtlas Lithogeochemische Karte

Plutonit:

Geochemische Gesteinseinheit: Variszischer Plutonit ohne Plutonzugehörigkeit, sauer

Kurzname der Einheit: GG, Pl, s

Lithologie 1: Plutonit, sauer bis intermedär

Geologische Einheit: Granit, fein- bis mittelkörnig, variszisch

Diatexit:

Geochemische Gesteinseinheit: Diatexit des Moldanubikums

Kurzname der Einheit: MO, Dx

Lithologie 1: Diatexit

Geologische Einheit: Moldanubikum s. str., Heller Diatexit

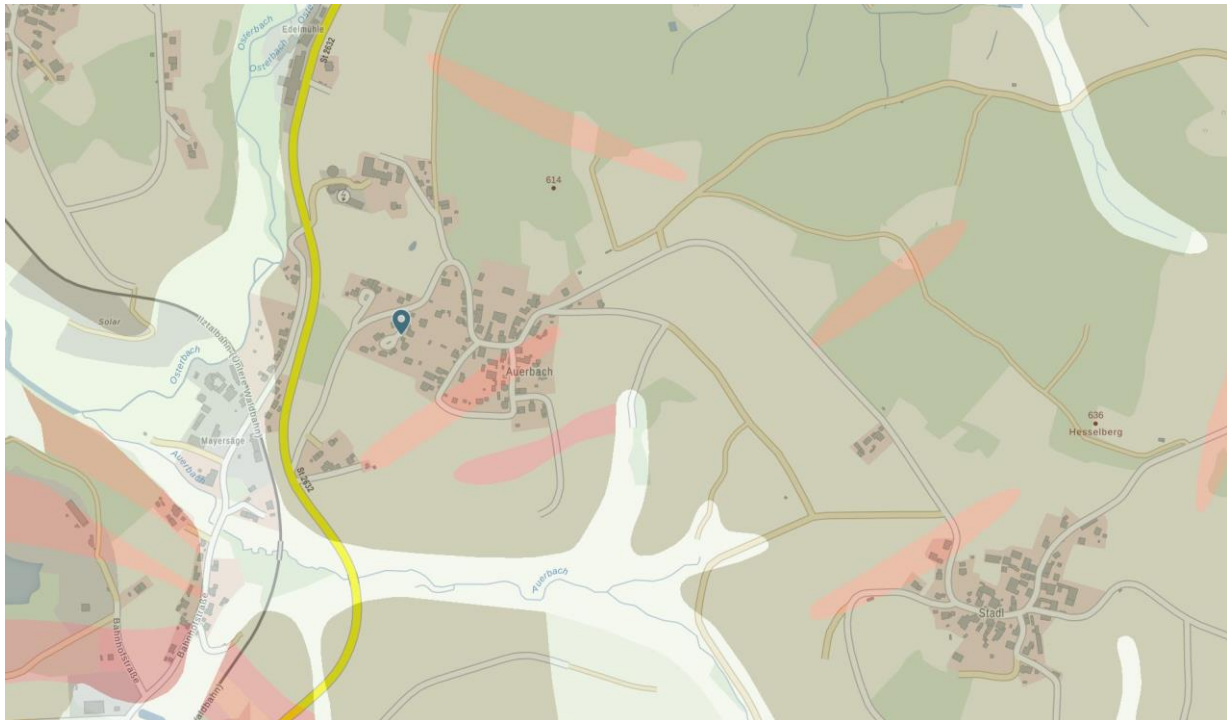


Abbildung aus BayernAtlas Digitale Ingenieurgeologische Karte

F, hxv:

Baugrundtyp:	Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
Beispiele für Gesteine:	basischer Vulkanit, Granit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
Mittlere Tragfähigkeit:	hoch bis sehr hoch, teils mittel

F, hmv:

Baugrundtyp:	Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
Beispiele für Gesteine:	Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
Mittlere Tragfähigkeit:	hoch bis sehr hoch, teils mittel

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich Böden aus lehmigen Sanden, Sand aus Sandlössen oder Lehmböden zu finden.

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wird im Moment intensiv als landwirtschaftliches Grünland bzw. als bereits bebautes Gebiet genutzt.

Schutzstatus wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Höhe des Plangebietes beträgt am höchsten Punkt 562,00 m ü. N. N. und am tiefsten Punkt 557,00 m ü. N. N.

Die Bauflächen weisen eine mittlere Hangneigung Richtung Süden auf.

Augenscheinlich und aufgrund der Höhenlage liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Quellen und Quellfluren sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen im Baugebiet unberührt.

Das Auftreten von Hangsichtwasser ist bei der Durchführung von Bodenbewegungen jedoch nicht auszuschließen.

SCHUTZBEZOGENE BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG, VORHABENSWIRKUNG

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuell Wechselwirkungen beschreiben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets.

Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv als Grünland bzw. als Ackerfläche genutzt. Die umliegenden Flächen werden überwiegend intensiv als Grünland oder Ackerflächen bewirtschaftet. Der Vorhabensbereich ist als Habitat für Vögel der Agrarlandschaft im Bereich der intensiven Grünlandnutzung und im Bereich der Ackerfläche nicht geeignet.

Auswirkungen:

Die geplante künftige Bebauung beschränkt sich auf Bereich mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (intensiv genutztes Grünland, Ackerfläche). Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht vorgesehen, damit sind keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachtinsektenfauna zu erwarten.

Die Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Allgemeines Wohngebiet führt zur Umwandlung einer intensiv genutzten Grünfläche bzw. Ackerfläche in ein teilweise extensiv genutztes Grünland an den Eingrünungen am Übergang zur freien Natur. Die vorgesehenen Gehölzstrukturen erhöhen die Habitatvielfalt. Die biologische Durchlässigkeit bleibt durch das Vorhaben zum Mindestabstand von Unterkante Zaun zu Bodenoberfläche erhalten (Mindestabstand 15 cm). Bestehende Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten, auch ist das Erweiterungsgebiet angemessen einzugrünen. Gehölzbestände auf der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche der Flurnummer 235 bleiben vollständig erhalten, eine Ortsrandeingrünung soll ebenso festgesetzt werden. Der Erhalt der Gehölzstrukturen und eine angemessene Ortsrandeingrünung werden im nachfolgenden B-Planverfahren festgesetzt.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering

b) Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerfläche und Grünlandfläche) genutzt. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Flächen (im Süden und Westen) bzw. durch die bestehende Bebauung (im Norden und Osten) geprägt.

Die natürliche Ertragsfähigkeit entspricht der Klasse 2 (gering), die Spanne der Ertragszahl reicht von 28 bis 40.

Das Standortpotential ist aufgrund der vorliegenden Bodenarten sowie der Nutzungsform als gering bis mittel einzustufen.



Abbildung aus BayernAtlas derzeitige Bodennutzung

Im Untergrund des Vorhabensbereiches liegt gemäß Geologischer Karte (dGK25) die geologische Einheit Granit (fein bis mittelkörnig, variszisch) bis Moldanubikum s. str. (Heller Diatexit) vor. Das Gestein ist als hartes Festgestein (magmatisch, metamorph), das oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert ist zu beschreiben.

Als Bodentyp ist im geplanten Anlagenbereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grusssand (Granit oder Gneis) vorherrschend. Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist überwiegend Mittel (3) einzustufen. Die Lebensraumfunktion ist als gering (2) einzustufen (FIS-Natur 2023). Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Zum Grundwasserstand liegen für das Plangebiet keine konkreten Aussagen vor. Aufgrund der vorherrschenden topographischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass dieser ausreichend tief liegt. Im Plangebiet sind nach aktuellem Stand keine Geotope, keine seltenen Böden und keine Bodendenkmäler vorhanden (UmweltAtlas Bayern, Bayernatlas).

Die Bodenteilfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ nach § 2 Abs. 2 BBodSchG ist demnach nicht betroffen.

Im Plangebiet sind nach aktuellem Stand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bekannt (BayLfU).

Die starke Mechanisierung, der Einsatz von Mineraldünger und die Austräge von Nähr- und Schadstoffen, wie Nitrat und Pestizide, als Folge der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt des Bodens aus.

Durch die derzeitige Nutzung als intensives Grünland und Ackerland ist der Boden stark beansprucht und der Wasserhaushalt (Grundwasser) ist grundsätzlich gefährdet durch Nährstoffeintrag.

Auswirkungen:

Auf den Flächen des überplanten Gebietes sind aufgrund der Hanglänge mäßige bis starke Erdbewegungen zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2,00 m Höhe sind zugelassen. Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben. Es liegen der Stadt Waldkirchen keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmittel kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert und vor Ort wieder eingebaut. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden größere Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden.

Die Umwandlung von bisher intensiv genutztem Grünland bzw. Ackerland in Bauland wirkt sich durchaus positiv auf den Lebensraum der Bodenorganismen aus, da unter anderem auf Düngung und Aufbringen von Pestiziden verzichtet wird. Starke Erosionserscheinungen werden vorgebeugt und entgegengewirkt. Die Flächen sind weiterhin für Kleintiere, Niederwild (Igel, Hasen, Füchse, Dachse) und Vögel nutzbar. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine nachhaltige biologische Vielfalt geschaffen.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering- mittel	gering	gering

c) Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Wassersensible Bereiche liegen nicht vor.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Waldkirchen und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und untergeordnete Wegeflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten Überbauung / Versiegelung ergibt sich in Teilbereichen eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch die Einhaltung der Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen wird das anfallende Oberflächenwasser jedoch in Retentionsbehältern gefasst und gedrosselt wieder abgegeben.

Somit ist mit keiner nennenswerten negativen Auswirkung zu rechnen.

Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straße- und Lageflächen wird versiegelt.

Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30 %.

Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering

d) Schutzgut Klima

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von kleinräumigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen.

Auswirkung / Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima / Luft	keine	keine	keine

e) Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Umfeld des geplanten Vorhabens ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (im Süden und im Westen) und von der bestehenden Bebauung (im Norden und im Osten).

Das Gelände im Vorhabensbereich ist mäßig in Richtung Süden geneigt.

Die Höhe des Plangebietes beträgt am höchsten Punkt 562,00 m ü. N. N. und am tiefsten Punkt 557,00 m ü. N. N.

Wichtige Blickbezüge werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Wahrnehmbarkeit bleibt dabei überwiegend auf den Mittel- und Nahbereich beschränkt.

Mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen durch zusätzliche Hecken- und Baumstrukturen fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich und dessen näherem Umgriff befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Auswirkungen:

Es sind geringe Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

g) Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der geplante Bereich schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Vorbelastungen durch Lärm sind sowohl durch die bestehende Siedlung als auch durch die landwirtschaftlichen Geräte bei der Bewirtschaftung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Das Gebiet ist für die Naherholung nicht erschlossen.

Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes (Blendwirkung / Lärm) können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Bei Bedarf können weitergehende Sachverständigenuntersuchungen wie z.B. Prüfung auf Belange der Luftreinhaltung und zum Schallschutz auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans vorgeschlagen werden. Die nächstgelegene Hofstelle liegt ca. 400 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt, eine Geruchsbelästigung ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

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.

Bewertung:

Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTE ARTEN ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

Das Planungsgebiet wird im Bereich des Geltungsbereiches derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt. Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz gibt als potenziell natürliche Vegetation im Vorhabensbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald an.

Waldflächen fehlen im Untersuchungsgebiet.

Strauch und Baumstrukturen waren bei einem Vor-Ort-Termin nur außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, werden jedoch künftig nicht tangiert.

Der Bereich für die geplante Bebauung hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine zu vernachlässigende Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Eine Nutzung dieser intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen im Untersuchungsgebiet durch Feldvögel oder Wiesenbrüter ist eher unwahrscheinlich.

Insgesamt gesehen beinhalten die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche aufgrund des vorherrschend homogenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandes wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Für waldbewohnende Arten oder Amphibien sind keine Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Fledermäuse:

Quartiersbäume oder anderweitige Quartiersmöglichkeiten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt. Es werden durchgehend Abstände größer als zehn Meter zwischen Zaun und Gehölzrändern eingehalten. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der ehemals intensiven Nutzung des Vorhabensbereiches kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt. Zudem wird die Funktion als Jagdhabitat gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für den Biber oder Fischotter sind keine geeigneten Lebensräume im Vorhabensgebiet vorhanden.

Ein Vorkommen der Haselmaus an den Gehölzrändern und Hecken ist möglich.

In diese Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen.

Ebenso entstehen keine signifikanten Verschattungswirkungen auf diese Bereiche.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Das Planungsgebiet hat keine Lebensraumeignung für Amphibien.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen:

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Reptilien / Kriechtiere

Natürlich vorkommende Reptilien im Landkreis Freyung-Grafenau sind Zauneidechse, Schlingnatter, Kreuzotter und die Ringelnatter.

Das Planungsgebiet hat jedoch keine Lebensraumneigung für Reptilien.

Potenzielle Lebensräume für die Zauneidechse liegen nicht vor.

Die Schlingnatter bevorzugt extensiv bewirtschaftete Wiesen, Gebüschsäume, Hecken, Waldschläge, Felsheiden, halbverbuschte Magerrasen und Böschungen.

Die Ringelnatter bevorzugt Teiche und Altwasser, wo sie geeignete Eiablageplätze findet (Haufen aus Schilf, Mähgut, Kompost, Laub, Sägespänen, ausgefaulte Baumstümpfe) und die potenziellen Beutetiere (v. a. Amphibien) in ausreichender Dichte vorhanden sind.

Die Kreuzotter besiedelt Moore, Extensivgrünland sowie lichte Wälder und Waldränder. Sonnenexponierte Stellen, größere Steine, Steinhaufen und Baumstümpfe als Sonnen-, Paarungs-, Unterschlupf- und Überwinterungsplätze sowie das Nahrungsangebot (Jungtiere: Eidechsen und Frösche; Alttiere: Kleinsäuger) und die Strömungsarmut bestimmen die Qualität des Lebensraumes.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Reptilien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden, die Bedingungen werden durch die geplante Nutzung verbessert.

Käfer:

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachfalter:

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland und Ackerland und dem Fehlen der obligaten Nahrungspflanzen ist ein Vorkommen der genannten Arten nicht zu erwarten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln:

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen:

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens.

Die Wuchsorte der größtenteils sehr selten Arten sind gut dokumentiert.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Brutvögel:

Zur Beurteilung der potenziell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Das Hauptaugenmerk in der vorgelegten Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in Offenlandbereichen brüten, sprich typische Feldvogelarten.

Das Potential wird jedoch als gering eingeschätzt.

Trotzdem wären außerhalb des Wirkraumes mindestens gleichwertige Feldbestände vorhanden, in denen die Brutvögel adäquaten Habitatbedingungen vorfinden.

Durch die Überbauung der Flächen mit Wohnhäusern könnte es zum Verlust der potenziellen Lebensräume für die Feldvögel und Wiesenbrüter kommen. In der Umgebung stehen aber ausreichend Ausweichhabitate mit gleichen Strukturen zur Verfügung.

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 komplex 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. zu erwarten.

UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Wohnbebauung am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als mittel einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN, LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONEZEPT

- Umlaufende intensive Randeingrünung und Baumpflanzung
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit der Landschaft

GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Schutzgut Arten und Lebensraum:

Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel und Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Boden (15 cm).

Anlage von Heckenstreifen mit Verwendung von autochthonen Gehölzen.

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel und Schottergärten).

Entwicklung von Magerrasenflächen.

Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen.

Schutzgut Boden und Wasser:

Keine Anwendung von Spritz- und Düngemitteln.

Minimierung der Bodenverdichtung.

Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Schutzgut Klima:

Das Schutzgut Klima wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild und Mensch:

Festsetzung einer 3-reihigen Heckenpflanzung als raumwirksame Randeingrünung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinträchtigt.

NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH

Die §§ 13 – 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit dem Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanungsverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Der Geltungsbereich beträgt 18.994 qm.

Es wird ein naturschutzfachlicher Eingriff vorgenommen, welcher ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsbereich wird gemäß Leitfaden auf B-Planebene detailliert vorgenommen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

Gehölzbestände auf der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilfläche der Flurnummer 235 bleiben vollständig erhalten, eine Ortsrandeingrünung soll ebenso festgesetzt werden. Der Erhalt der Gehölzstrukturen und eine angemessene Ortsrandeingrünung werden im nachfolgenden B-Planverfahren festgesetzt.

Der Bestand im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

Mensch (Lärm und Erholung): Kategorie I unterer Wert

Arten- und Lebensräume: Kategorie II unterer Wert

Boden: Kategorie II unterer Wert

Wasser: Kategorie I unterer Wert

Klima und Luft: Kategorie I unterer Wert

Landschaftsbild: Kategorie I unterer Wert

ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Auf eine Prüfung von Standortalternativen wird verzichtet. Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Waldkirchen im Ortsteil Auerbach.

Der gewählte Standort ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung gekennzeichnet, er ist ausreichend groß und bietet Erweiterungsmöglichkeiten. Es handelt sich um geringe Flächenerweiterung. Der Standort ist bereits durch die best. Bebauung vorbelastet. Auch ist die Straßenverkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen.

Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch die bereits vorhandenen Wohngebiete kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes

BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN
UND KENNTNISLÜCKEN

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft “ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. 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.

ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Außenbereich gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünfläche und als Ackerland genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering- mittel	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/ Luft	keine	keine	keine
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering
Wechselwirkungen	keine	keine	keine

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 24.05.2024 die Durchführung der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Durchführungsbeschluss wurde am 11.10.2024 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 11.10.2024 bis 11.11.2024 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.10.2024 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Stadtrat hat am 20.11.2024 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Änderungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2025 bis 25.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.03.2025 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig von 25.03.2025 bis 25.04.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 30.04.2025 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat beschlossen.

5. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 07.08.2025, Az.: 40-610-FP-73-2024 genehmigt.

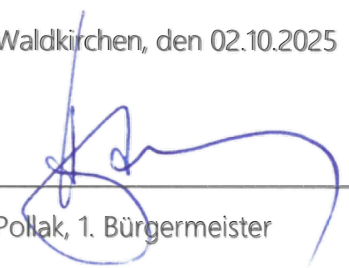
6. Ausfertigung

Die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 02.10.2025 ausgefertigt.

7. Bekanntmachung

Die Genehmigung der 151. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 02.10.2025 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 02.10.2025

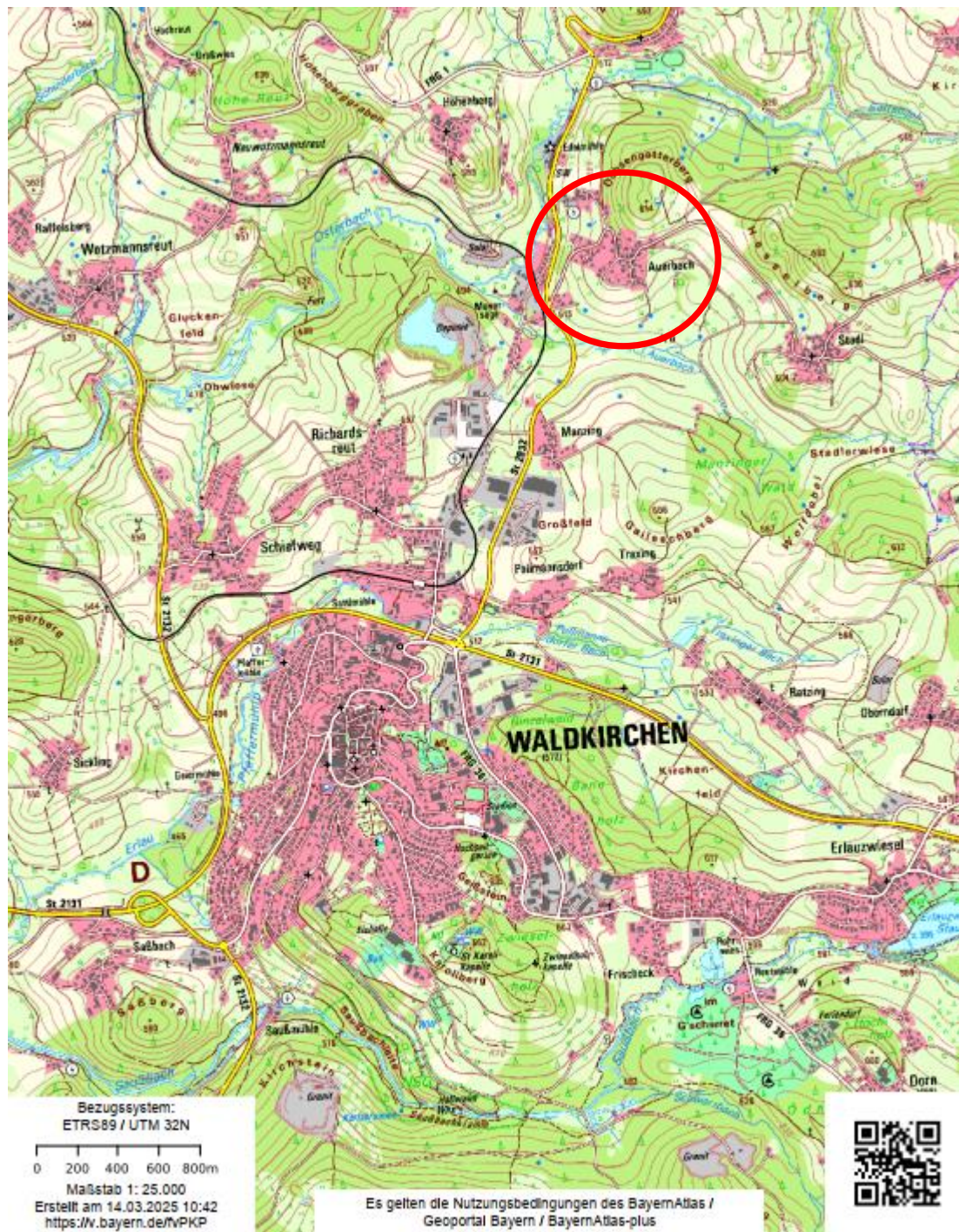


Pollak, 1. Bürgermeister

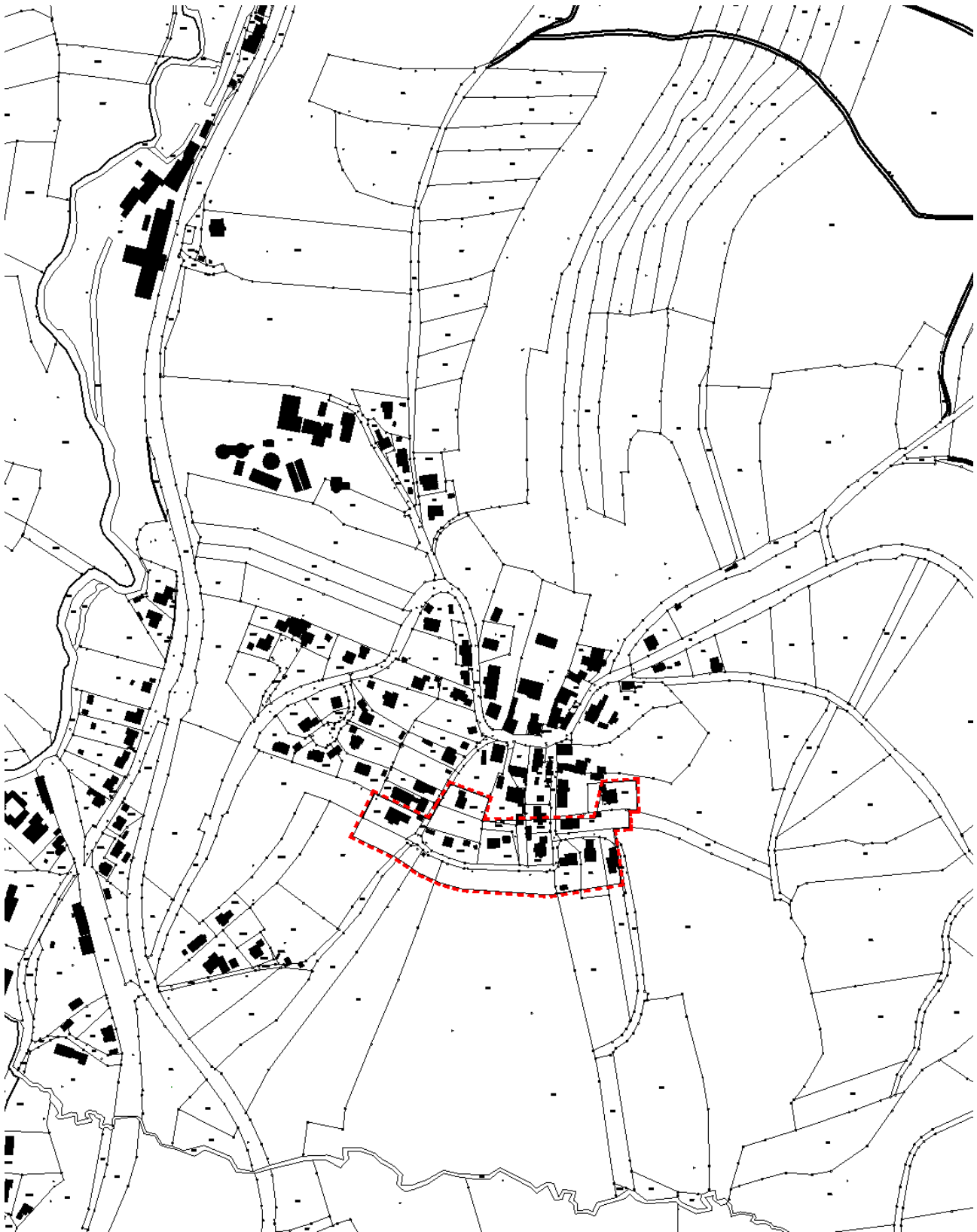


D. ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan M 1:25.000 mit Kennzeichnung Plangebiet



Anlage 2: Digitale Flurkarte M 1:5.000 mit Kennzeichnung Plangebiet



Anlage 3: Luftbild M 1:5.000 mit Kennzeichnung Plangebiet

