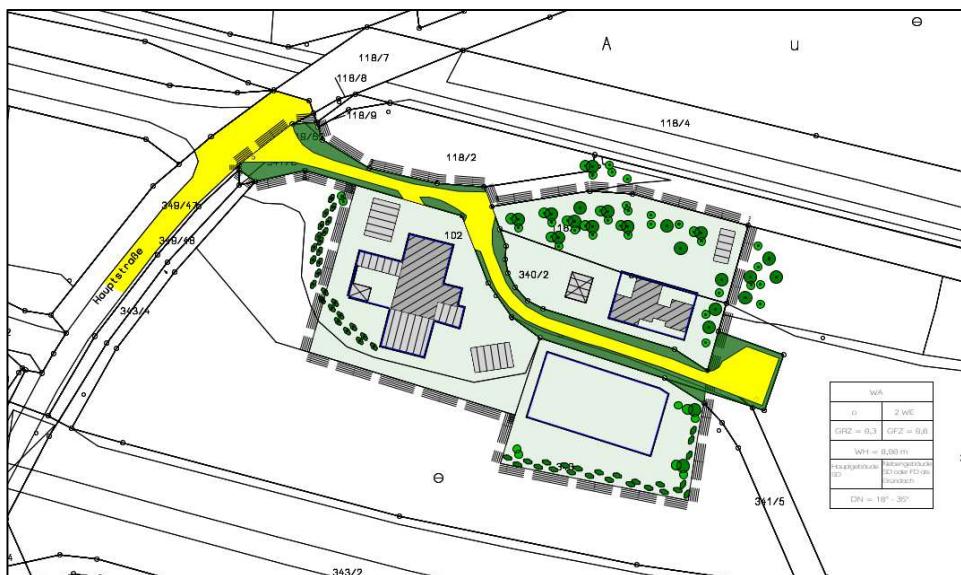


# Stadt Waldkirchen



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Erlauzwiesel-Nord II“



Landkreis Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhaltsverzeichnis

A.	<i>Satzung</i> .....	3
B.	<i>Begründung</i> .....	8
I.	<i>Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung</i> .....	8
II.	<i>Umweltbericht</i> .....	12
C.	<i>Verfahrensvermerke</i> .....	27
D.	<i>Anlagen</i> .....	28

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

### Bebauungsplan „WA Erlauzwiesel-Nord II“

#### § 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 341/6, 349/6, 341/3, 102 (Tfl.), 343(Tfl.), 341/5 (Tfl.), 340/2 und 118/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Anlage 01) vom 19.01.2025. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind Gebäude nach § 4 Abs. 3 Nr. 2. BauNVO

#### § 3 Textliche Festsetzungen

##### 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, Hauseingangstreppen, 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 Einfriedungen

Als Einfriedung sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder 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.

#### 1.7 Stellplätze

##### Allgemein

Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, 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 3,0 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 Grünordnungsliche Festsetzungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als 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 Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

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 geschopterter Flächen (Schroppen, Scholter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

Im Norden, Osten und Westen des Baugebietes ist ein 5,00 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Vorschlag Pflanzenliste § 3 Nr. 2.5) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen. Laubbäume (1 Stück pro lfd. 10,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60-100, mind. 3-4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m. Der Grünstreifen ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.

*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 Anfallendes Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken 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.

### 2.4 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.

## 2.5 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 Gewerbevlächen 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 Solitär, Mindesthöhe 100 cm

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

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weiβdorn
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, Wangenheim, Frühzwetschge

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

## 2.6 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 sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Stadt Waldkirchen auf öffentlichen Flächen

# 3 Sonstige Festsetzungen

## 3.1 Abwasserentsorgung

Jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan M 1/100 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. 1,50 m zu begrenzen. Diese sind mit Sträuchern, bzw. Gehölzen aus der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Erdwälle sind nur im nördlichen Satzungsbereich bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

# § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## B. Begründung

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

#### 1 Erfordernis und Ziele der Planung

Am 09.12.2020 hat die Stadt Waldkirchen die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 127 beschlossen. Die Stadt Waldkirchen beabsichtigt mit der Überplanung eines Bereiches nördlich des Ortsteils Erlauzwiesel mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der allgemeinen Wohnbebauung durch eine Bauparzelle in diesem Bereich zu ermöglichen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es sind bereits 2 Wohngebäude vorhanden. Die Anbindung erfolgt durch das vorhandene Gewerbegebiet „GE Erlauzwiesel Nordost“ im Westen des Plangebiets. Die Planung wurde im Vorfeld durch die damalige Bauamtsleitung, Herrn Petzi und Frau Regina Bukowski von der Regierung von Niederbayern, abgestimmt.

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

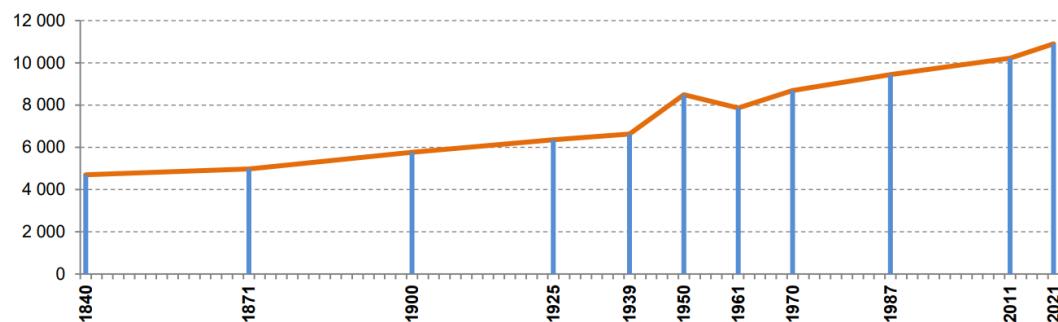
#### 09 272 151 Waldkirchen

##### 1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
					Anzahl		%
01.12.1840	4 700	131,9	59	2012	10 273	43	0,4
01.12.1871	4 970	119,3	62	2013	10 244	- 29	- 0,3
01.12.1900	5 765	89,1	72	2014	10 277	33	0,3
16.06.1925	6 352	71,6	79	2015	10 283	6	0,1
17.05.1939	6 627	64,5	83	2016	10 384	101	1,0
13.09.1950	8 495	28,3	106	2017	10 472	88	0,8
06.06.1961	7 865	38,6	98	2018	10 534	62	0,6
27.05.1970	8 691	25,4	109	2019	10 704	170	1,6
25.05.1987	9 448	15,4	118	2020	10 732	28	0,3
09.05.2011	10 225	6,6	128	2021	10 901	169	1,6

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



## Datenblatt 09 272 151 Waldkirchen

Bevölkerungsstand 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

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Der nun beplante Bereich weiß eine rel. geringe Fläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei größtenteils um bereits bebaute Flächen und die bestehende öffentliche Erschließungsstraße. Lediglich auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> soll Baurecht für weitere Bebauung geschaffen werden. Da die beplante Fläche direkt an die bereits vorhandene Bebauung angrenzt bietet sich die Schaffung von Bauland in diesem Bereich städtebaulich an. Eine größere Ausweisung von Bauland in diesem Bereich ist nicht geplant.

## 2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Vorhabensbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und grenzt direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Erlauzwiesel und Oberndorf an. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Waldkirchen beträgt ca. 3,0 km. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 15 m von den geplanten Baufesten entfernt. Bau- oder Bodendenkmäler sowie erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze sind im Vorhabensbereich und -umfeld nicht vorhanden. Bedingt durch die vorhandene Topographie, Bebauung und der natürlichen Vegetation fügen sich die geplanten Gebäude nahtlos in den vorhandenen Baubestand ein. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft - zu pflanzende Hecken und Baumstrukturen – führen zu einem positiven Effekt. Der beplante Bereich wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die geplante Bebauung ist von 3 Seiten einsehbar. Mit Hilfe von Eingrünungsmaßnahmen fügt sich die geplante Bebauung künftig gut in das Landschaftsbild ein. 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 und der niedrig festgesetzten Grundflächenzahl im Gemeindegebiet nichts. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf umweltrelevante Ziele der Bauleitplanung erfolgt im Umweltbericht.

### 3 Planunterlagen/Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 341/6, 349/6, 341/3, 102 (Tfl.), 343(Tfl.), 341/5 (Tfl.), 340/2 und 118/3 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 (Anlage 01) vom 19.01.2025.

### 4 Lage der Grundstücke

Das Planungsgebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Entfernung nach Waldkirchen beträgt ca. 3,0 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten. Es erstreckt sich über die Grundstücke Flurnummer 341/6, 349/6, 341/3, 102 (Tfl.), 343(Tfl.), 341/5 (Tfl.), 340/2 und 118/3 der Gemarkung Ratzing (siehe Anlage 01). Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup>.

#### Es wird wie folgt begrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | durch vorhandene Wohnbebauung                 |
| Im Westen: | durch vorhandene Wohnbebauung                 |
| Im Osten:  | durch intensiv genutztes Grünland             |
| Im Süden:  | durch intensiv genutztes Grün- bzw. Ackerland |

### 5 Erschließung

#### 5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung der Bauparzelle erfolgt über die öffentliche Zufahrtsstraße Flurstück 3451/3 der Gemarkung Ratzing.

#### 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Mit den Vorhabensträgern sind entsprechende Sondervereinbarungen abzuschließen.

#### 5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Oberflächenwasser kann über die vorhandenen Oberflächenwasserkanäle (Trennsystem) der Stadt Waldkirchen abgeleitet werden. Durch die Einhaltung bzw. Umsetzung der städtischen Entwässerungssatzung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist davon auszugehen, dass die Aufnahmekapazität des vorhandenen Kanalsystems ausreichend ist.

#### 5.5 Abfallwirtschaft

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

#### 5.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke. Im Plangebiet befinden sich Versorgungskabel (Erdkabel). Der Schutzzonenbereich von 0,5 m rechts und

links zur Trassenachse ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

## 5.7 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

# 6 Textliche Hinweise

## 6.1 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.

## 6.2 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 Weiterlage 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.

## 6.3 Altlasten

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

## 6.4 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

## II. Umweltbericht

### 1 Einleitung

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

### 2 Standortwahl

Die Stadt Waldkirchen ist seit Jahren eine der wenigen Gemeinde im Landkreis Freyung-Grafenau, die einen Einwohnerzuwachs verzeichnen kann. Bei der nun geplanten Ausweisung handelt es sich um eine Fläche von ca. 8.200 m<sup>2</sup>, jedoch größtenteils bereits bebaut Flächen. Lediglich auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> soll zügig Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Bei den künftigen Bauherren handelt es sich um die Tochter und den Schwiegersohn des Grundstückseigentümers. Alternative Standorte wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der städtebaulichen Begebenheiten – die Ausweisung führt zu keiner städtebaulichen Fehlentwicklung – nicht weiter untersucht.

### 3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden.

Aufgrund der intensiven Nutzung von Vorhabensbereich und -umfeld erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

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

In der Landesplanung (LEP Stand 01.01.2020) ist das Gemeindegebiet als allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingestuft.

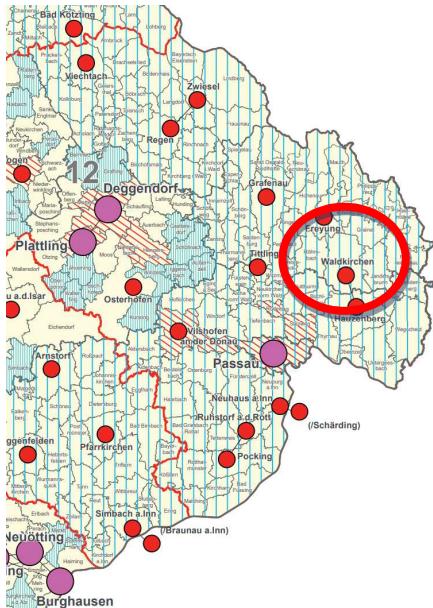


Abbildung 1: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm  
Bayern Anhang 2 Strukturkarte

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

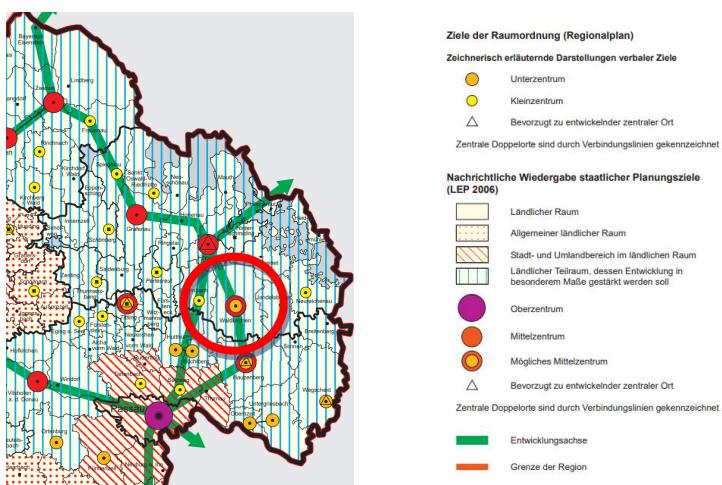


Abbildung: Regionalplan Region Donau-Wald (12)  
Raumsukturkarte

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 Allgemeines Wohngebiet 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 enthält für den Vorhabensbereich und dessen Umfeld zudem keine Nachweise.

## **5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Naturräumliche Situation**

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb des Naturraums Oberpfälzer und Bayerischer Wald, naturräumliche Untereinheit „Ilz-Erlau-Hügelland“. Sie wird von den Talsystemen der Ilz, der Wolfsteiner Ohe, des Osterbachs 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 eingeschnittenen 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. Den Untergrund bilden migmatischer Gneis mit einzelnen Einlagerungen von Graphit, dioritische Gesteine und Granit. In Richtung Waldkirchen nehmen die Einlagerungen zu, östlich Waldkirchens herrschen dann ältere Granite vor. Im gesamten Gebiet sind ausschließlich Böden aus lehmigen Sanden, Sand aus Sandlössen oder Lehmböden zu finden.

Im Vorhabensbereich ist als Bodenausgangsgestein fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. 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. Warme südliche Winde bewirken ein insgesamt mildereres Klima als in den nördlich angrenzenden Gebieten. Die mittleren Jahrestemperaturen betragen 7 bis 8 °C; die Niederschlagsmenge ist hier mit ca. 800 mm deutlich niedriger als in der Ilz-Osterbach-Steilstufe.

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wird im Moment intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Schutzstatus wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 597– 600 müNN.

Die Bauflächen weisen eine leichte Hangneigung Richtung Südwesten 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 Hangschichtwasser ist bei der Durchführung von Bodenbewegungen jedoch nicht auszuschließen.

### **5.2 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

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung beschränkt sich auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (intensiv genutztes Grünland). 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 Grünlandfläche in teilweise extensiv genutztes Grünland an den Eingrünungen am Übergang zur freien Natur. Die festgesetzten Gehölzstrukturen erhöhen die Habitatvielfalt. Die biologische Durchlässigkeit bleibt durch Vorgaben zum Mindestabstand von Unterkante Zaun zu Bodenoberfläche erhalten (Mindestabstand 15 cm).

Bewertung:

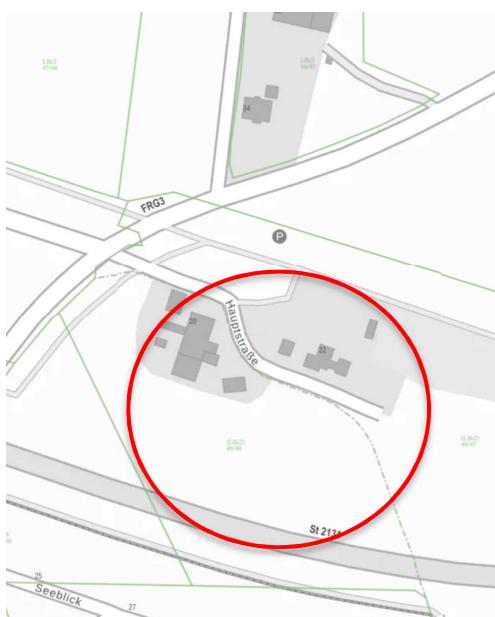
*Es ergeben sich nachfolgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume*

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

- Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Plangebiet ist Lehm mit einer Acker- bzw. Grünlandzahl von 48 der Zustandsstufe 2 vorherrschend (Bayernatlas). Das Standortpotential ist aufgrund der vorliegenden Bodenarten sowie der Nutzungsform als gering bis mittel einzustufen.



Im Untergrund des Vorhabensbereiches liegt gemäß Geologischer Karte (dGK25) die geologische Einheit Moldanubikum s. str., Heller Diatexit vor. Das Gestein ist als harte Festgesteine, magmatisch, harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert und mittel- bis grobkörnig, z. T. porphyrisch zu beschreiben. Als Bodentyp ist im geplanten Anlagenbereich fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorherrschend (Umweltatlas Bayern 2023). 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 Planungsgebiet 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 ist der Boden stark beansprucht und der Wasserhaushalt (Grundwasser) ist grundsätzlich gefährdet durch Nährstoffeintrag.

#### Auswirkungen:

Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der Hanglage leichte Erdbewegungen zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50 m Höhe sind zugelassen. Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben. Es liegen der Stadt Waldkirchen keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln 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 größer 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 Grünlandflächen in Bauland wirkt sich durchaus positiv auf den Lebensraum der Bodenorganismen aus, da unter anderem auf Düngung und Aufbringen von Pestiziden verzichtet wird. Starken Erosionserscheinungen wird 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 nachfolgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

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

- Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Wasserschutzgebiet 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 Oberflächenabflusses. Durch die Einhaltung der Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen wird das anfallende Oberflächenwasser jedoch in Retentionsbehältern gefasst und gedrosselt wieder abgeben. Somit ist mit keiner nennenswerten negativen Auswirkung zu rechnen. Ein Oberbodenabtrag ist nicht vorgesehen. Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt.

Bewertung:

*Es ergeben sich nachfolgende Auswirkungen auf das Schulzgut Wasser*

Schulzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering

- Schulzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von kleinräumigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen.

Auswirkungen / Bewertung:

*Es ergeben sich nachfolgende Auswirkungen auf das Schulzgut Klima/Luft*

Schulzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima / Luft	keine	keine	keine

- Schulzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Umfeld des geplanten Vorhabens ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Satzungsbereich ist eingegrenzt durch die direkt angrenzende St 2131 und die FRG3. Das Gelände im Vorhabensbereich ist mäßig in Richtung Südwesten geneigt. Die Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 597 -600 müNN. Wichtige Blickbezüge werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. 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 nachfolgende Auswirkungen auf das Schutzbau Landschaftsbild*

Schutzbau	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering

- Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich und dessen näheren Umgriff befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder sonstige Sachgüter.

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 nachfolgende Auswirkungen auf das Schutzbau Kultur- und Sachgüter*

Schutzbau	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

- Schutzbau Mensch

Beschreibung:

Das Vorhaben schließt direkt an die vorhandene Bebauung an. Vorbelastungen durch Lärm sind lediglich durch die direkt angrenzende St 2131 und die FRG3 gegeben. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 15 m von der geplanten Bebauung entfernt. Das Gebiet ist für die Naherholung nicht erschlossen. Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes (Blendwirkung / Lärm) können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

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 nachfolgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch*

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

• Wechselwirkungen

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

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

Das Planungsgebiet wird im Bereich des Geltungsbereiches derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland 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 Satzungsbereiches 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 landwirtschaftlich 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 Gehölzranden eingehalten. Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der ehemals intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles 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 Gehölzranden und Hecken ist möglich. In diese Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen. Ebenso entstehen keine signifikanten Verschaltungswirkungen 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 Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

*Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.*

### Reptilien / Kriechtiere

Natürlicherweise vorkommende Reptilien im Landkreis Freyung - Grafenau sind Zauneidechse, Schlingnatter, Kreuzotter, und die Ringelnatter. Das Planungsgebiet hat jedoch keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potentielle Lebensräume für die Zauneidechse liegen nicht vor. Die Schlingnatter bevorzugt extensiv bewirtschafteten 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 potentiellen 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: u. a. Kleinsäuger) und die Störungsarmut bestimmen die Qualität des Lebensraumes.

**Tab. 12: Kriechtiere - landkreisbedeutsame Arten**

**Fettdruck:** Art von überregionaler bis landesweiter Bedeutung (vgl. Abschn. 2.3)  
Zu den Auswahlkriterien und Abkürzungen vgl. Abschn. 2.2.

RL D	RL B	§	Art	Bemerkung	FO ASK
2	2	BArt	<b>Kreuzotter</b> <b>Vipera berus</b>	vgl. "Anmerkungen zu einzelnen Arten"	93
3	3	BArt	<b>Ringelnatter</b> <b>Natrix natrix</b>	vgl. "Anmerkungen zu einzelnen Arten"	65
2	3	BArt, FFH4	<b>Schlingnatter</b> <b>Coronella austriaca</b>	Einzelfunde an trockenwarmen, steinigen Stellen, weitere Verbreitung im Landkreis nicht untersucht	5
3	4R	BArt, FFH4	Zauneidechse <b>Lacerta agilis</b>	in den tieferen Lagen des Landkreises auf Magerrasen, an Steinriegeln, in Gärten u.ä.	23

*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 Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

*Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.*

### Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland, brachgefallen, 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 seltenen Arten sind gut dokumentiert.

*Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.*

### Brutvögel

Zur Beurteilung der potentiell 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 vorliegenden 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 adäquate Habitatbedingungen vorfinden.

Durch die Überbauung der Flächen mit einem Wohnhaus könnte es zum Verlust der potentiellen Lebensräume für die Feldvögel und Wiesenbrüter kommen. In der Umgebung stehen aber ausreichend Ausweichhabitatem mit gleichen Strukturen zur Verfügung.

## 5.4 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 Wiesen am angelegt.

## 5.5 Grünordnerische Zielsetzungen, Landschaftsplanerisches Konzept

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

### 5.5.1 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)
  - Anlage von Heckenstreifen mit Verwendung von autochthonen Gehölzen
  - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel und Schottergärten)

- Entwicklung von Magerrasenflächen
- **Schutzbauwesen Boden und Wasser**
  - Keine Anwendung von Spritz- und Düngemittel
  - Minimierung der Bodenverdichtung
  - Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- **Schutzbauwesen Klima**
  - Das Schutzbauwesen Klima wird nicht beeinträchtigt.
- **Schutzbauwesen Landschaftsbild und Mensch**
  - Festsetzung einer 3-reihigen Heckenpflanzung von Laubbäumen als raumwirksamen Randeingrünung
- **Schutzbauwesen Kultur- und Sachgüter**
  - Das Schutzbauwesen Kultur- und Sachgüter wird nur gering beeinträchtigt, jedoch Absprache mit dem Netzbetreiber der vorhandenen Freileitung

## 5.6 Naturschutzfachlicher Eingriffsregelung

### 5.6.1 Rechtsgrundlage

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 § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen

### 5.6.2 Verfahren

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der aktuelle Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

### 5.6.3 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzbauwesen wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

### 5.6.4 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan anwendbar, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

#### 0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt  
(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4  
BayNatschG).

ja  nein

#### 1. Vorhabentyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO),  
ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?

ja  nein

Art des Vorhabens:  
WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja  nein

#### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

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

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldfächen,  
werden nicht betroffen.

ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur  
Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

Grünordnung

#### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen  
(vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein

Art der Maßnahmen:

Festsetzung durchlässige  
Beläge

#### 4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja  nein

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

ja  nein

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

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte  
Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen  
und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

ja  nein

Art der Maßnahmen:

Verkehrsflächen u.  
Stellplätze:  
wasserdurchlässige  
Beläge

#### 5. Schutzgut Luft/Klima

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

ja  nein

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

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  ja  nein
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.  ja  nein
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen ( z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).  ja  nein  
**Art der Maßnahmen:**  
grüner Ortsrand

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

### 5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Prüfung von Standortalternativen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet. Aufgrund der baulichen Begebenheiten, sowie den vorliegenden Besitzverhältnissen und der geringen Schaffung neuer Bauflächen (1 Parzelle), sind alternative Standorte keine Option.

### 5.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der aktuelle Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen im Vorhabensbereich. Es ergeben sich keine nennenswerten Bewertungsunsicherheiten.

### 5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

### 5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte 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

## 6 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>

**Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**

Online verfügbar unter:

[https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden\\_eingriffsregelung\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf)

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

**BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt):** Online verfügbar unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm)

**BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) (1998):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html>

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

**EEG 2023:** Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) Herausgegeben von: Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz. Online verfügbar unter: [https://www.gesetze-im-internet.de/eeg\\_2014/EEG\\_2023.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/EEG_2023.pdf)

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. In konsolidierter Fassung vom 01.01.2007. Herausgegeben von: Europäischer Wirtschaftsgemeinschaft. Online verfügbar unter: [\(November 2019\)](https://www.bfn.de/themen/artenschutz/regelungen/ffh-richtlinie.html)

**LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern) (2020):** 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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG). "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist. Online verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bimschg/>

**Vogelschutzrichtlinie (2009):** Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung). Amtsblatt der Europäischen Union. Online verfügbar unter: <https://www.bfn.de/abkommen-richtlinie/vogelschutzrichtlinie-richtlinie-2009147eg-des-europaeischen-parlaments-und-des>

**Arten- und Biotopschutzprogramm – ABSP** für den Landkreis Freyung-Grafenau  
Online verfügbar unter [https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/absp/programm\\_daten/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/absp/programm_daten/index.htm)

**Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)**  
Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayKlimaG>

**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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist  
Online verfügbar unter <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO>true>

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 09.12.2020 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Erlauzwiesel-Nord II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2021 in der Waldumschau und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 02.02.2021 bis 05.03.2021 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.02.2021 in der Waldumschau und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 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 27.07.2022 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf 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 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 § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Erlauzwiesel-Nord II“ beschlossen.

### 5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 12.01.2026 ausgefertigt.

### 6. Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.01.2026 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

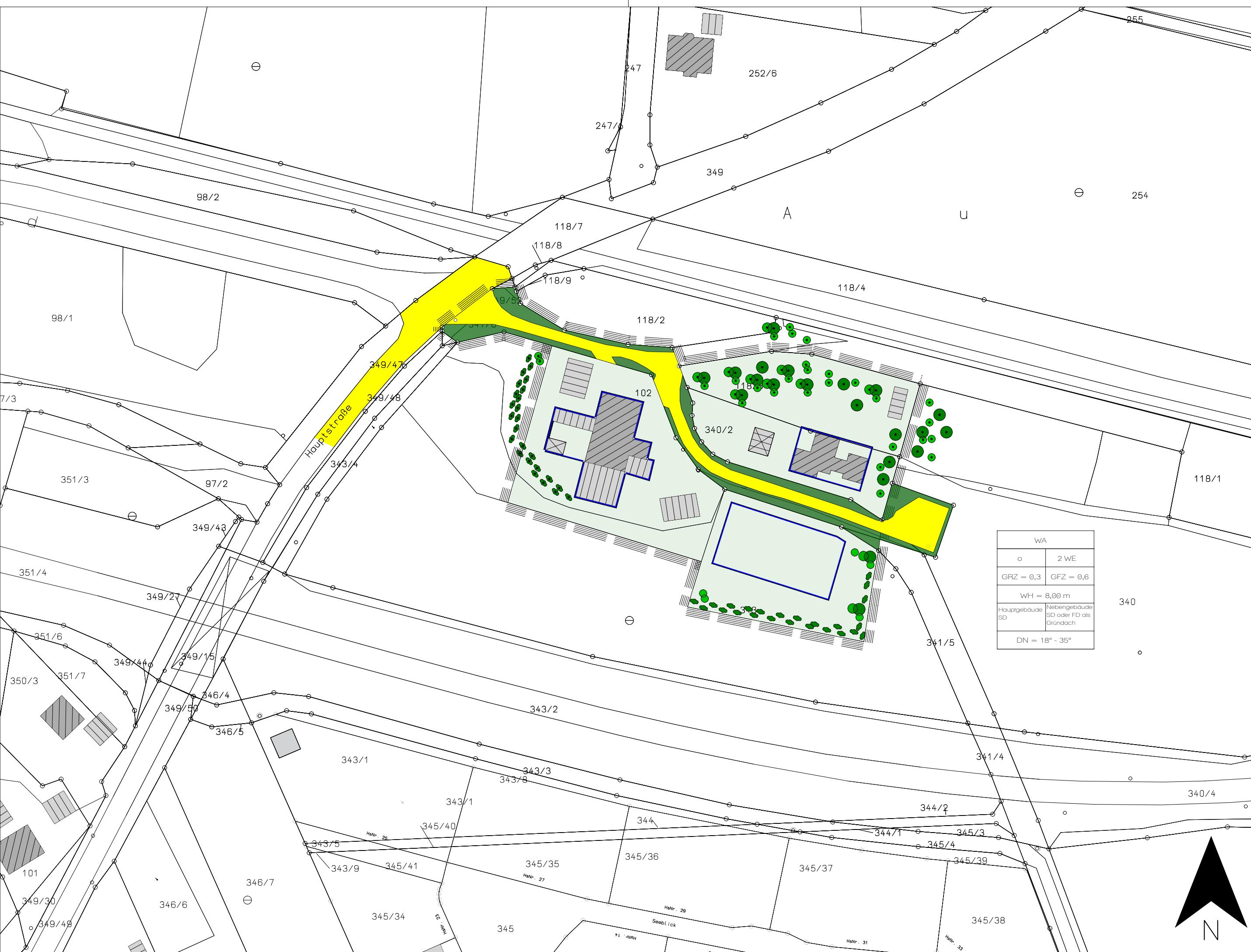
Waldkirchen, den 12.01.2026



Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

## D. Anlagen

01	Satzungsbereich	M = 1 : 1.000	Seite	29
02	Katasterkarte Bestand	M = 1 : 2.000	Seite	30
03	Übersichtsplan	M = 1 : 5.000	Seite	31
04	Übersichtsplan mit Hinweis auf des Plangebiet	M = 1 : 25.000	Seite	32
05	Auszug Flächennutzungsplan (127. Änderung)	M = 1 : 5.000	Seite	32
06	Luftbild	M = 1 : 5.000	Seite	34



## II. Festsetzungen

## 1.0 Erklärung der Nutzungsschablone

- |     |   |                                  |
|-----|---|----------------------------------|
| WA  | = | Art der baulichen Nutzung        |
| O   | = | offene Bauweise                  |
| GRZ | = | max. zulässige Grundflächenzahl  |
| GFZ | = | max. zulässige Geschossflächenz. |
| WH  | = | max. zulässige Wandhöhe          |
| SD  | = | zulässige Dachform - Satteldach  |
| FD  | = | zulässige Dachform - Flachdach   |
| DN  | = | zulässige Dachneigungen in Grad  |

## 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BGB)

- ## 2.1. WA Allgemeines Wohnen

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 2)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

- 3.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauGB)  
 3.2 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauGB)

#### 4.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1           ○       offene Bauweise  
4.2           ██████████      Baugrenze (§ 23 Abs.

5.0 Grünordnung

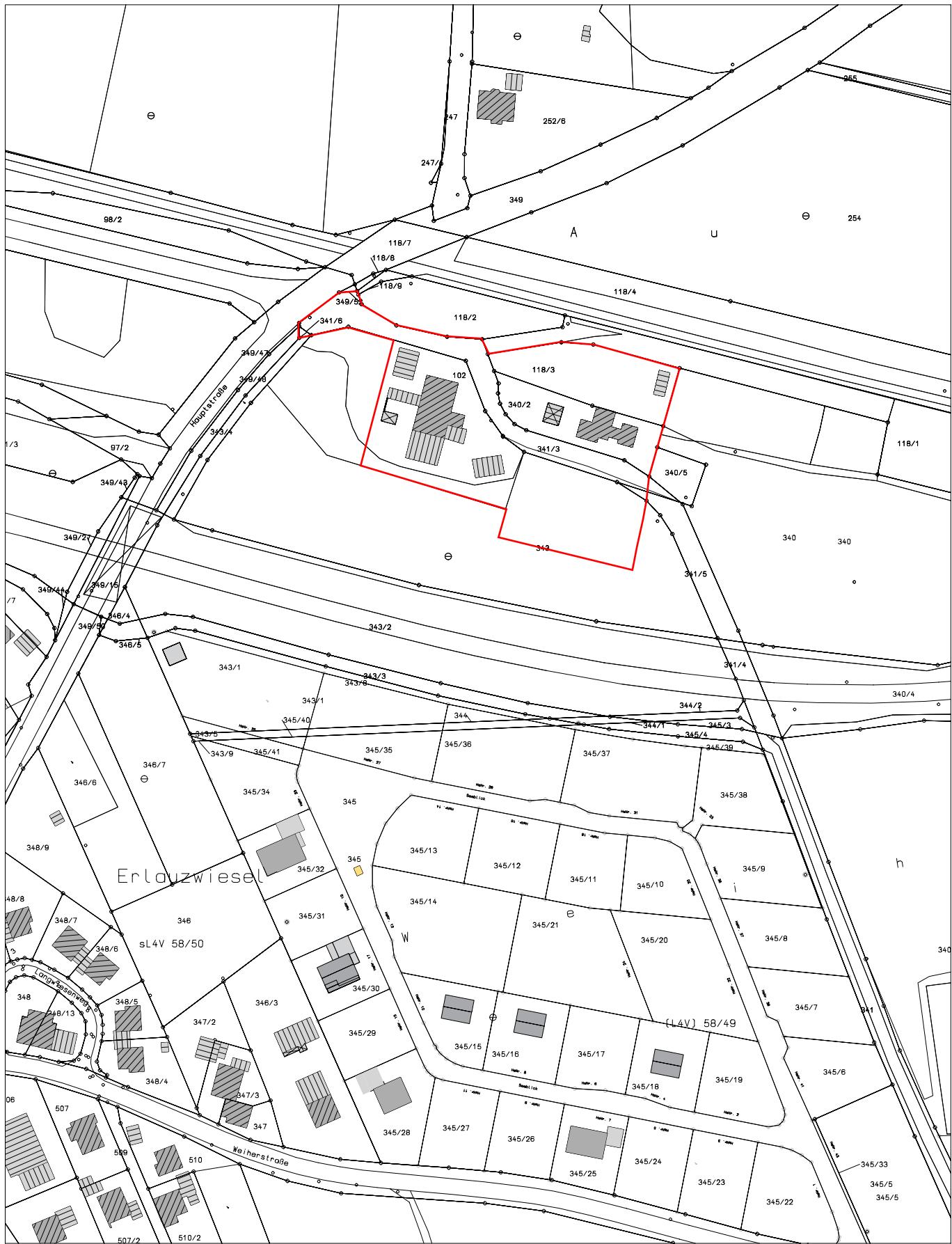
- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 5.1 |  | priv. Grünflächen                                 |
| 5.2 |   | anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzen |
| 5.3 |  | anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzen |
| 5.4 |  | Bäume, Strauchstrukturen Bestand                  |
| 5.5 |  | Heckenstrukturen Bestand                          |

## 6.0 Sonstige Festsetzungen

- ## 6.1 Grenze des räumlichen Geltung

Stadt Waldkirch  
Bebauungsp  
Anlage 01 \_ S  
Planungsstan  
Endfassung vom





Planungssstand:

Endfassung vom 12.01.2026

