

# Stadt Waldkirchen



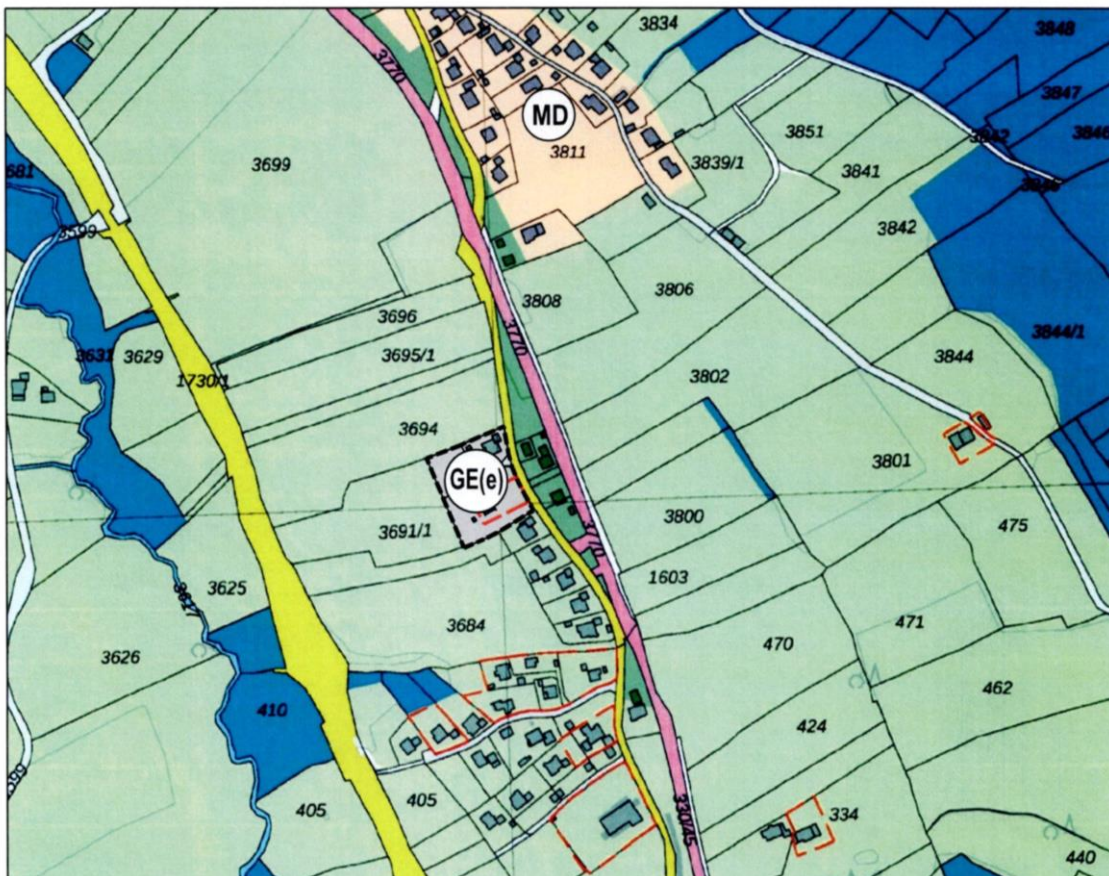
## 153. Änderung des Flächennutzungsplanes „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	8
D. Verfahrensvermerke	15
E. Anlagen	17

## A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

### 153. Änderung des Flächennutzungsplanes



Waldkirchen, den .....

Stadt Waldkirchen

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

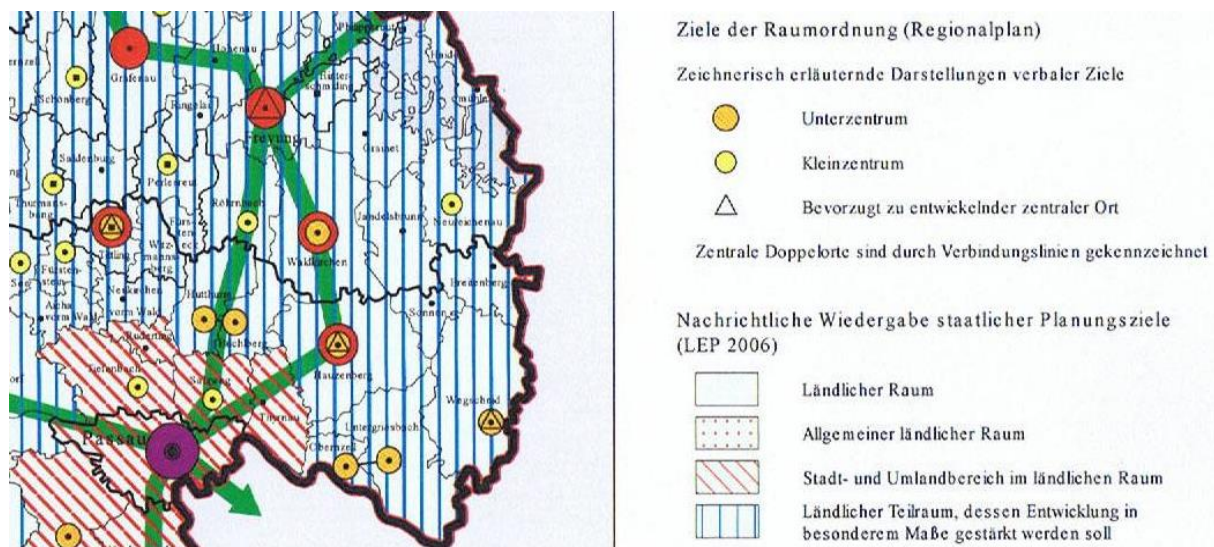
Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.04.2025 beschlossen, die 153. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich von „Karlsbach Konradstraße-Nord“ durchzuführen. Die bisherige Fläche – teils Wohnbebauung, teils landwirtschaftliche Nutzung – soll nun in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Grund für diese Änderung ist die Schaffung eines Gewerbegrundstückes für einen Jungunternehmer, um seine Baugeräte (Bagger, LKW u.ä.) im Erdgeschoss unterzubringen. Im Obergeschoss soll ein Bürobereich mit vorgelagertem Gründach entstehen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel auch ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, um Rechtssicherheit zu schaffen.

### 2.0 Übergeordnete Planungen



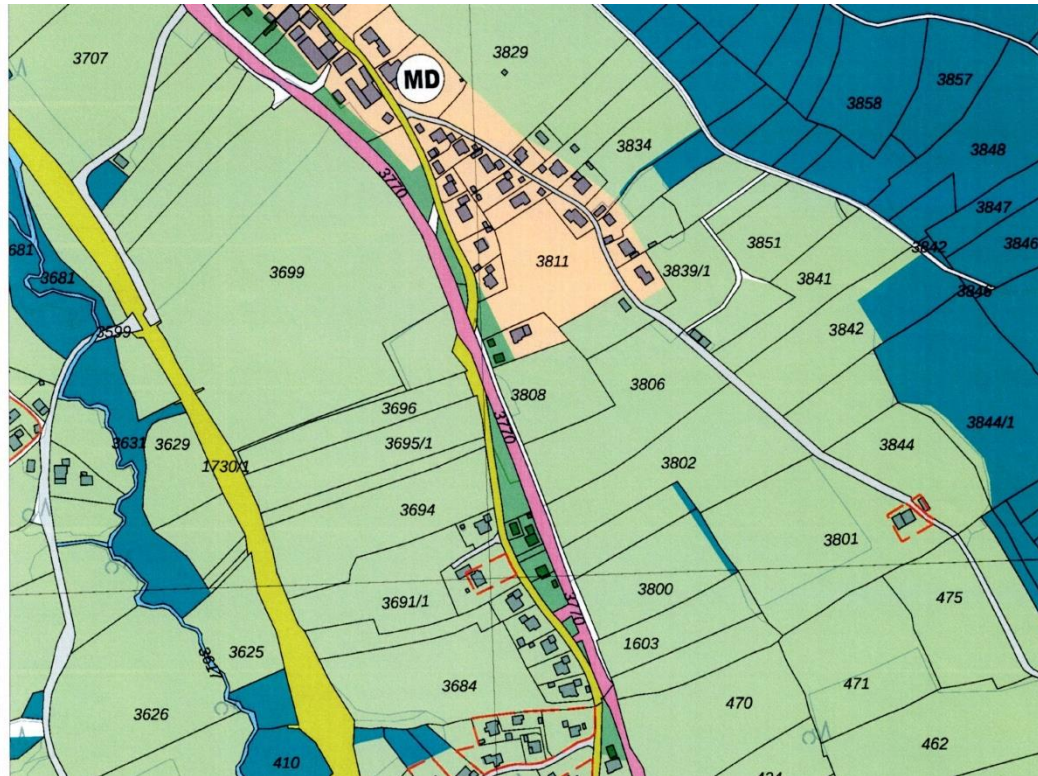
Die Stadt Waldkirchen liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zu der Region Donau-Wald.

Bei der Stadt handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

## 2.1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Die Stadt Waldkirchen verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt durch die Regierung von Niederbayern



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Waldkirchen

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Das Planungsgebiet liegt in Karlsbach Konradstraße-Nord.  
Bisher war dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Entfernung des zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebietes zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 5,0 km.

Das Plangebiet besitzt eine Hanglage in Richtung Nord-Westen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten: Konradstraße
- Im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- Im Süden: bestehende Wohnbebauung
- Im Westen: landwirtschaftliche Fläche

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstücke 3691, 3691/1 (Teilfläche), 3692 (kommunale Straße) und 3693, Gemarkung Karlsbach

**Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,498 ha**

### **2.3 Topographie**

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.

Der höchste Punkt beträgt 548,00 m ü. NN; der tiefste Punkt beträgt 540,00 m ü. NN. Grundwasser ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

### **3.0 Erschließung**

Die notwendige Erschließung ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

### **4.0 Ziele der Raumordnung / geeignete Flächen für Gewerbegebiete**

#### **Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Gewerbegebiete**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In Kapitel 5.1 Wirtschaftsstruktur (LEP 2023) können insbesondere folgende Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

*Zu 5.1 (B) Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständige Unternehmen so wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei*

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2023 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung dahingehend gegeben, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet errichtet wird:

- Das Gebäude Flurstück 3693 wird das Betriebsleiterwohnhaus
  - Das bestehende Gebäude Flurstück 3691 wird ein Wohnhaus für Mitarbeiter
  - Die eigentliche Erweiterungsfläche findet auf Flurstück 3691/1 (Teilfläche) statt. Diese wird erschlossen durch die kommunale Straße Flurstück 3692
-

Gemäß dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Stadt nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere auch auf die Entwicklung eines Jungunternehmers zu berücksichtigen und dessen Wirtschaftlichkeit.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

### **Weitere Kriterien**

#### **a) Ausschlusskriterien**

- Siedlungseinheiten von hohem Gestaltungswert
- Siedlungseinheiten mit wichtigen Baudenkmälern
- nicht angebundene Standorte

#### **b) Befürwortungskriterien**

- Bestehender Standort, bei der sämtliche Erschließungen bereits vorhanden sind
- In direktem Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebäude ist auch bereits das Betriebsleiterwohnhaus und das Wohnhaus für Mitarbeiter vorhanden
- Natürlich abschirmende Struktur vor bestehenden Wohnhäusern wird durchgeführt (Gehölzstruktur im Norden und Westen)

### **Leitbild der Kommune**

**Die Stadt Waldkirchen will weitere Arbeitsplätze schaffen oder bestehende Arbeitsplätze erhalten**

### **Konzentration von Standorten**

Insgesamt soll das Leitbild der Kommune so aussehen, dass eine begrenzte Anzahl von Standorten in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes entstehen.

## **5.0 Erläuterung des eingeschränkten Gewerbegebietes**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird so gestaltet, dass lediglich ein kleiner Teil des Geltungsbereiches für einen Neubau dienen soll.

Es ist bereits ein bestehendes Betriebsleiterwohnhaus und ein bestehendes Wohnhaus für Mitarbeiter vorhanden.

Das geplante Gewerbegebäude soll die Existenz darstellen für einen Jungunternehmer in Form von Unterstellmöglichkeiten für Baugeräte (Bagger, LKW u.ä.) im Erdgeschoss sowie Bürobereiche mit vorgelagertem Gründach im Obergeschoss.

Bedingt durch die Einstellmöglichkeiten und den geschlossenen Toren entsteht sehr geringer Lärm.

**Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll für diese Fläche gelten.**

---

## **6.0 Flächenausweisung / Nutzungen**

Die bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Änderungsfläche wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Zur Ausbildung eines grünen Gürtels bzw. aus Gründen eines harmonischen Überganges zur bestehenden Umgebung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet von Grünflächen (Gehölzen und Bäumen im Norden und Westen) eingerahmt.

## **7.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **8.0 Bodenschutzrecht / Biotopflächen**

Es gibt keine Hinweise bezüglich Altlasten.

Die Fläche für das zukünftige Gewerbegebiet ist geprägt durch bisher landwirtschaftliche Nutzung als intensiv genutzte Wiese.

Im Geltungsbereich liegen keine Biotopflächen.

## **9.0 Schallgutachten / Emissionskontingentierung**

Das Schallgutachten nach DIN 18005/TA Lärm/ 16. BImSchV / Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist im Bebauungsplan ausführlich behandelt.

## **10.0 Sonstiges**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen.

---

---

## **C. Umweltbericht**

### **1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von **0,498 ha**.

Dabei handelt es sich um eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.

### **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Stadt Waldkirchen zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

### **3.0 Entwicklungen**

#### **3.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Das Grundstück Flurstück 3691/1 (Teilfläche) Gemarkung Karlsbach wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt.

#### **3.2 Neue bauliche Entwicklung**

Statt der landwirtschaftlichen Nutzung soll nun ein eingeschränktes Gewerbegrundstück entstehen mit zusätzlichen Gehölzstrukturen.

#### **3.3 Bestehende Grünordnung**

Auf der eigentlichen Gewerbegrundstück Flurstück 3691/1 (Teilfläche) befinden sich keine Bäume und keine Gehölzstrukturen; lediglich eine intensive Wiese.

---

### 3.4 Neue Grünordnung

Auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück wird im Norden und Westen eine neue Gehölzstruktur geplant; durchsetzt mit Bäumen.

**Aufgrund der Konstellation mit dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus und dem bestehenden Wohnhaus für Mitarbeiter ist das Planungsgebiet für die geplante Anlage einer kleinen Gewerbeeinheit geeignet.**

**Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben:**

- keine neuen Straßen
- geringe Neuversiegelung
- Randeinfassung mit Gehölzstrukturen

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine Bebauung stattfinden; stattdessen würde die landwirtschaftliche Fläche weiterhin intensiv bewirtschaftet werden.

## 4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben.

Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

#### **a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

##### Bestand:

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich bietet nur wenigen Arten Lebensraum. Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich **nicht vor**. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering bis mittel** bewertet werden.

---

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der Gewerbefläche kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen. Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückzieht bzw. einen Ersatz findet.

### **b) Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung und Stoffeintrag im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt. Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auf der Fläche wird lediglich der Oberboden abgetragen. Deshalb finden keine größeren Bodenbewegungen statt. Lediglich durch den Abtrag des Oberbodens werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in mittlerem Umfang (GRZ = 0,8) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten. Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Gewerbefläche befindet sich in keinem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Durch die Versiegelung bei der Gewerbefläche ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das GE(e)-Gebiet begrenzten Eingriff dar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung der Gewerbefläche hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser in die Retentionszisterne und der entsprechenden Drosseleinrichtung und deren Einleitung in eine Muldenrigole wird das Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt.

---

#### **d) Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

##### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bestand:

Das Gelände stellt eine strukturarme und geneigte Agrarlandschaft ohne gliedernde Elemente dar. Bereits vorhanden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das bestehende Betriebsleiterwohnhaus sowie das bestehende Wohnhaus für Mitarbeiter.

##### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da es gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **mittel** beurteilt werden.

#### **f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

##### Bestand:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits das Betriebsleiterwohnhaus sowie das Wohnhaus für Mitarbeiter.

Sowohl die kommunale „Konradstraße“ als auch die bestehende Erschließungsstraße Flurstück 3692 sind Bestand.

##### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Grundsätzlich ist zu sagen, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet **kein Nachtbetrieb** stattfinden darf.

Zum Schutze der umliegenden Bewohner wird eine Gehölzstruktur im Norden und Westen neu errichtet.

Die Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes ist von **mittlerer** Bedeutung.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

In unmittelbarer Nähe des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

---

### **h) Wechselwirkungen**

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

## **4.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **4.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 4.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft Verbesserungen erreicht werden.

### **4.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung**

Ohne die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebiets würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden wie bisher. Konkret heißt dies, dass die Fläche immer wieder gemäht und immer wieder gedüngt wird.

Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

Sollten sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brach fallen und der Landschaftsraum würde seinen derzeitigen offenen Charakter verlieren.

### **4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

##### a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Zwischen den bebaubaren Flächen und bestehenden Wiesenflächen des Plangebietes werden Gehölzstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze und Bäume sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

##### b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Gewerbeobjekt) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

##### c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser in einer Zisterne gesammelt und mittels Drosselklappe einer Muldenrigole zugeführt. Hier kann das Oberflächenwasser langsam versickern. Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

##### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen.

##### e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahme zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

##### f) Kulturgüter

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler

---

### **4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz**

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt und ein eingeschränktes Gewerbegebiet eine Nutzung mit Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor mit 0,5 zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer anderen, geeigneten Fläche durchzuführen.

### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

## **5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Ortsteil Karlsbach der Stadt Waldkirchen soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet neu entstehen.

Es ist die Existenzgrundlage eines Jungunternehmers, der auch hier seinen Wohnsitz hat.

Deshalb hat die Stadt Waldkirchen für den Bereich „Karlsbach Konradstraße-Nord“ die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Da dieses Ziel dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht entspricht, muss eine Änderung des Selben vorgenommen werden. Mit der vorliegenden Ausführung wird der Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

**Aufgabe war es, den geplanten Zustand des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (bisher Wohnbebauung und landwirtschaftliche Fläche) den planerischen Auswirkungen der Änderung gegenüber zu stellen (eingeschränktes Gewerbegebiet).**

Der Eingriff im Bereich „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ ist von mittlerer Erheblichkeit.

Eine ausreichende Einbindung in die Umgebung und eine Minimierung der Versiegelung ist gegeben.

Durch die Umnutzung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist von einem höheren Versiegelungsgrad und von einem Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild auszugehen. Mit der Ausweisung der Baufläche mit Grünanteil kann der Eingriff in Natur- und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß begrenzt werden. Die Eingrünungen werden im Bebauungsplan ohnehin festgesetzt.

---

## D.           **Verfahrensvermerke**

### 1.   **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Waldkirchen hat am 30.04.2025 die Durchführung der 153. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Durchführungsbeschluss wurde durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite 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 13.02.2026 bis 16.03.2026 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Die Bürger wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen hingewiesen.

Von 13.02.2026 bis 16.03.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 21.04.2026 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3.   **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 4.   **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Festsetzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

**5. Genehmigung**

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.

**6. Bekanntmachung**

Die Genehmigung der 153. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... durch Aushang und Veröffentlichung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**7. Ausgefertigt**

Stadt Waldkirchen, den .....

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

---

## **E. Anlagen**

Anlage 1: Lageplan M 1 : 25 000 Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan

Anlage 3: Luftbild – ohne Maßstab

Anlage 4: Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan

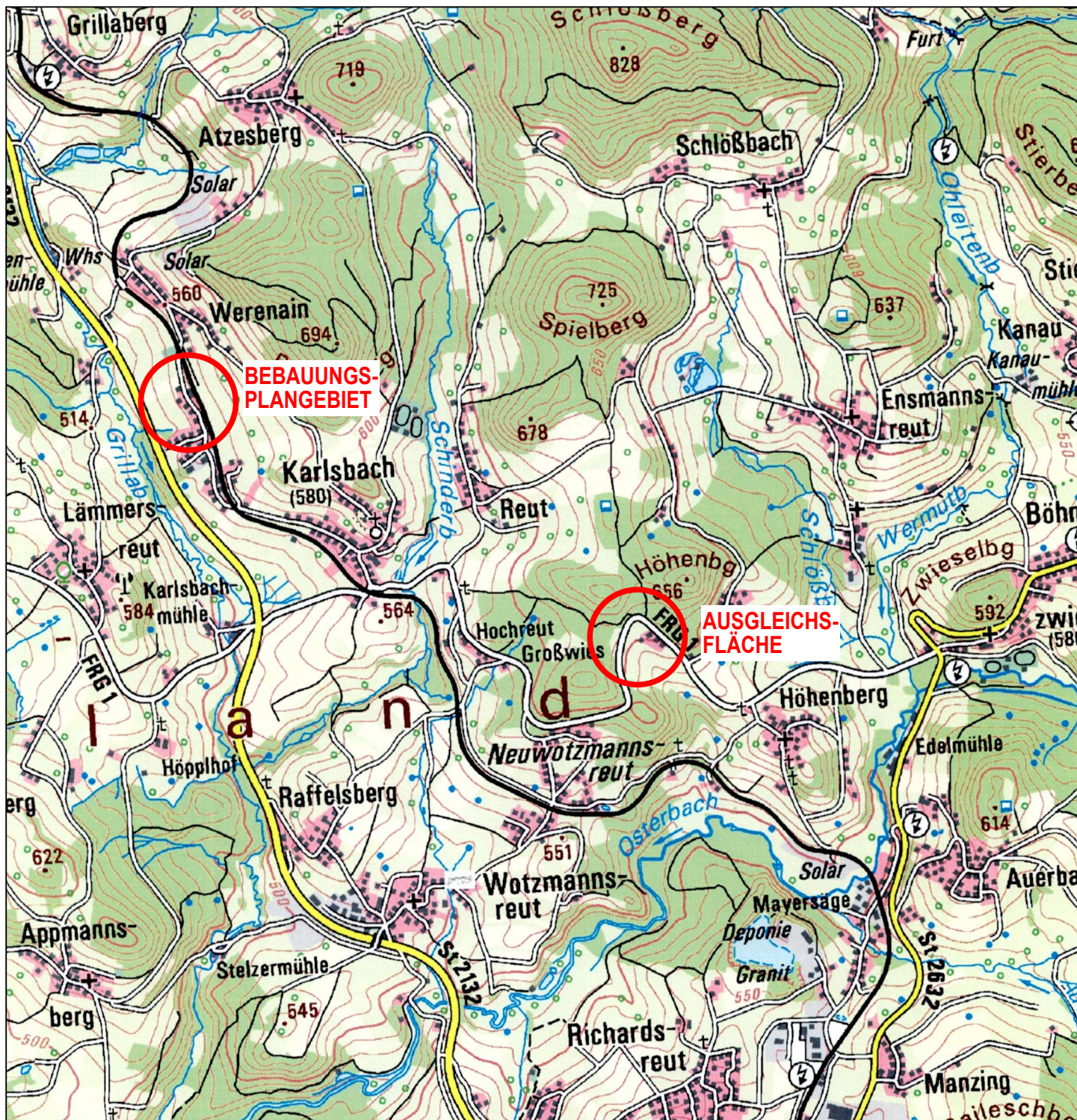
Anlage 5: Auszug aus Fortschreibung / Änderung Flächennutzungsplan

---

## 153. Änderung des Flächennutzungsplanes

## ANLAGE 1

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000





# 153. Änderung des Flächennutzungsplanes ANLAGE 3

## LUFTBILD - OHNE MAßSTAB MIT PLANGEBIET





