

GEMEINDE ST. OSWALD-RIEDLHÜTTE



5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan „WA Haslach-Mitte“

Vorentwurf, 23.04.2024

Inhalt

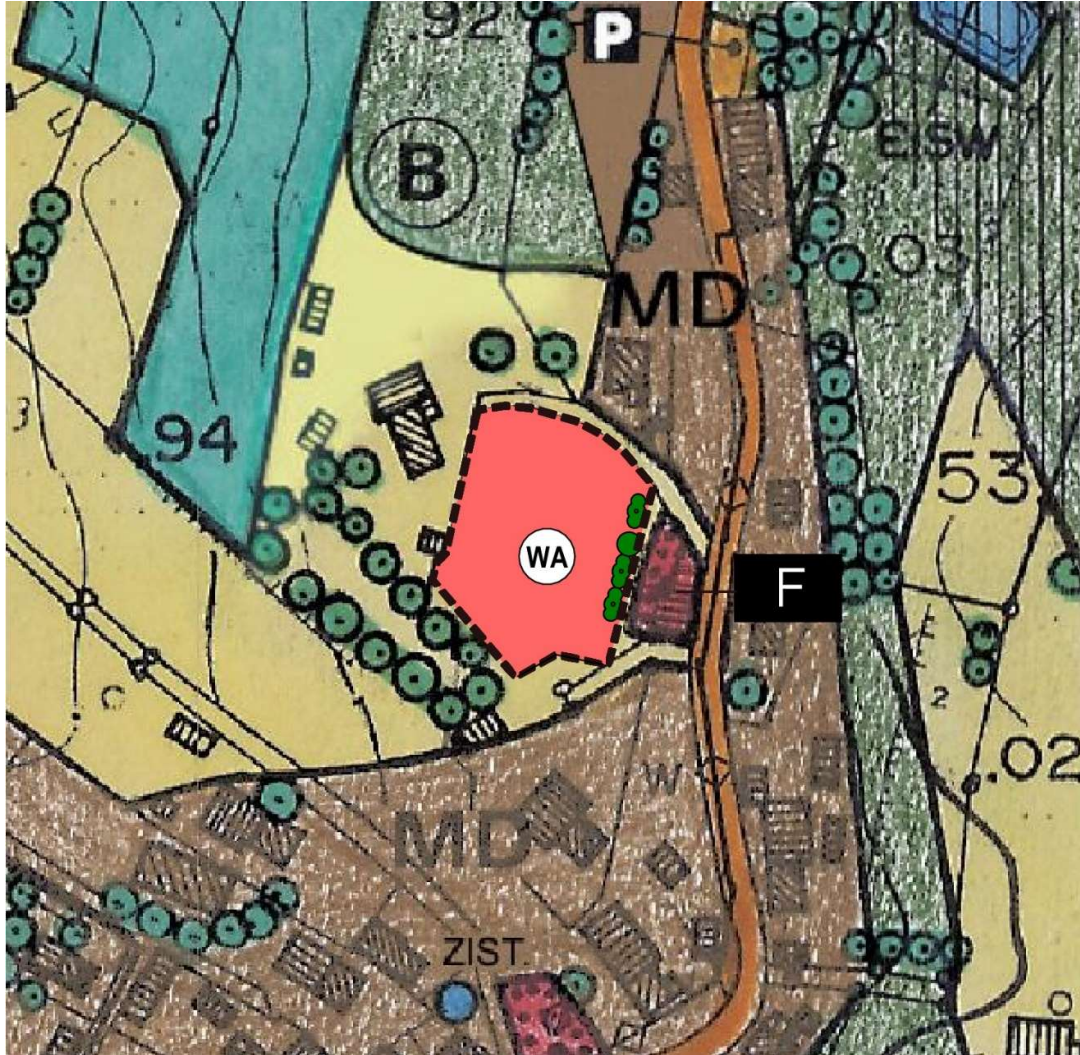
- A Flächennutzungsplanänderung
- B Begründung
- C Umweltbericht
- D Verfahrensvermerke
- E Anlagen



A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 (M 1/2000)



St. Oswald-Riedlhütte, den

.....
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeinderat St. Oswald Riedlhütte hat am 14.12.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern. Parallel zur Änderung wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Haslach-Mitte“ aufgestellt.

Der bisher als Flächen für die Landwirtschaft gezeichnete Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 soll nun als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung des Baugebiets soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht und der Grundstückseigentümerin die Errichtung von 4 Wohnhäusern ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurnummern 408/2 und 404 der Gemarkung Sankt Oswald. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch private Wohnbebauung.
- im Süd-Westen durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche.
- im Osten liegt das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Haslach.

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab und hat eine Gesamtfläche von 0,33 ha.

3. Übergeordnete Planungen

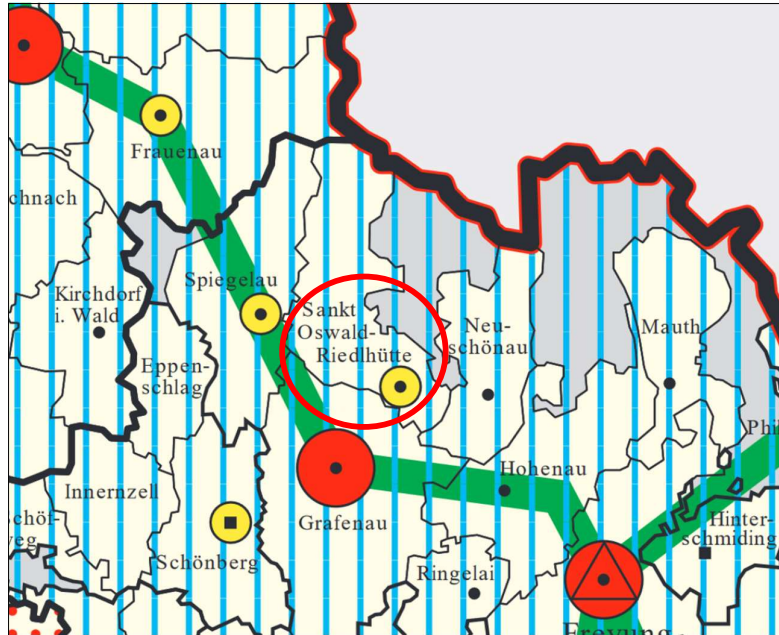
Die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte liegt in der Nationalpark-Region Bayerischen Wald im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Im Regionalplan Donau-Wald wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

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

Der Ortsteil Haslach liegt ca. sechs Kilometer nord-östlich von nächsten Mittelzentrum Grafenau und ca. 45 km von nächsten Oberzentrum Passau entfernt.

Die Gemeinde St. Oswald hat ca. 2.900 Einwohner (Stand Dez. 21) und erstreckt sich über 11 Gemeindeteile mit insgesamt 40,34 km² Fläche.



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald, Karte Raumstruktur

4. Erschließung

Verkehr

Die überörtliche verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße in Haslach. Die neuen Parzellen können über bestehende Stichstraßen von Süden und von Norden erschlossen werden. Im Süden wird ein Wendehammer mit zusätzlicher Möglichkeit zur Schneeablagerung auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Über die Flurnummern 413/1, 413/2, 413, und 404 erfolgt die Erschließung der Grundstücke. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Versorgungsleitungen

Die Energie- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschlussherstellung an das bestehende System.

Abwasserbeseitigung

Das angrenzende Dorfgebiet wird im Mischsystem entwässert. Die neuen Bauflächen sollen an dieses System angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser erstmals bebauter Flächen soll möglichst vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Herstellung einer Regenwasserpufferanlage mit mind. 4,9 m³ Fassungsvermögen als Retentionsvolumen ist erforderlich. Zusätzliches Speichervolumen für Brauchwasser muss gesondert vorgesehen werden.

Der Überlauf der Regenwasserpufferanlage ist in gedrosselter Form in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.



Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Abfuhr der Müllbehälter erfolgt ganzjährig über die bestehenden Ortsdurchfahrtsstrasse. Aufgrund der Sackgassensituation ohne Wendemöglichkeit bei den nördlichen Parzellen 1+2 sowie der zu geringen Größe des Wendehammers bei den südlichen Parzellen 3+4, der zudem erfahrungsgemäß von Anwohnern oft als Stellfläche genutzt und im Winter zu Schneeablagerern verwendet wird, ist eine Abholung der Abfallbehälter direkt an den Grundstücken nicht möglich. Die Abfallbehälter sind an der Ortsdurchfahrtsstraße (Flurnummer 413/1) zur Leerung bereitzustellen. Dabei darf es zu keiner Beeinträchtigung der Ein- und Ausfahrt im Bereich des Feuerwehrhauses kommen.

Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung mit Strom, Telekom usw. werden für jede Parzelle verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche die Erschließung betreffenden Sparten und notwendige Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung für das Baugebiet erfasst und berücksichtigt.

5. Ziele der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald soll die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

In Kapitel 3 Siedlungsstruktur LEP können insbesondere folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

„3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert bis 2033 einen Bevölkerungsrückgang von 8,7%. Der Anteil der 65-Jährigen oder Älteren steigt um 32,5%, der „arbeitenden“ Bevölkerung wird durch Abwanderung und Geburtenrückgänge ein Rückgang prognostiziert (18 – 40-Jährige -23,2%, 40 – 64-Jährige -25,3%). Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Haslach-Mitte“ kann gerade



junge, bauwillige Familien in der Gemeinde halten, um dieser Entwicklung zur Abwanderung entgegenzuwirken.

Voraussetzung dafür sind geeignete und auch verfügbare Bauflächen.

„3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Zur Ermittlung und Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet St. Oswald-Riedlhüttes wurde im Rahmen der ILE Nationalparkgemeinden 2016 umfassende Untersuchungen durch ein externes Büro durchgeführt (Vitalitäts-Check). Im Rahmen dieser Analyse wurden 77 Baulücken im gesamten Gemeindegebiet ermittelt. Im Ortsteil Haslach standen nach damaliger Untersuchung keine klassischen Baulücken zur Verfügung.

Ein in 2016 ermitteltes Wohngebäude mit Leerstandsrisiko in der Ortsmitte Haslachs wurde in den letzten Jahren abgebrochen. Da sich die freie Baufläche in Privatbesitz befindet, kann diese nach derzeitigem Kenntnisstand nicht kurzfristig für die Bebauung aktiviert werden.

Im Hauptort Riedlhütte wurden im Rahmen des Vitalitäts-Checks 2016 46 klassische Baulücken ermittelt. Diese befinden sich in Privatbesitz und stehen aufgrund fehlender Abgabebereitschaft für eine kurzfristige Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Bereich der Ortschaft Haslach stehen aktuell keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung bzw. es befinden sich Flächen mit Baurecht in privatem Besitz. Für diese Grundstücke besteht seitens der Besitzer keine Abgabebereitschaft. Durch das geplant „WA Haslach-Mitte“ entsteht keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung, da die Fläche zentral innerhalb des bestehenden Dorfes liegt. Nachteilige Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes können ausgeschlossen werden.

„3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig.“

Die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch die vorhandene Bebauung im Norden, Süden und Osten gegeben und liegt somit innerhalb der bestehenden bebauten Siedlungsfläche.

6. Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler sind im Umfeld nicht vorhanden.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.



7. Bodenschutzrecht / keine Biotopflächen

Im Flächennutzungsplan ist kein Hinweis auf Altlasten vorhanden.
Die Fläche für die zukünftigen Wohnhäuser ist geprägt durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als intensiv genutzte Mähwiese

Im Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 5 liegen keine Biotopflächen.
Südwestlich im Abstand von 10 m sind „Hecken und Feldgehölze auf Lesesteinriegeln, Böschungen und anstehendem Felsen, in der Umgebung von St. Oswald und Haslach“ in der Biotopkartierung aufgenommen worden. Diese Fläche wird nicht berührt oder beeinträchtigt.
Es befinden sich weder Bäume noch Sträucher im Geltungsbereich.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Haslach-Mitte“ soll ein allgemeines Wohngebiet mit max. GRZ 0,30 in direktem Anschluss an die bestehende Ortsstruktur entwickelt werden. Es wird eine typische intensiv genutzte Mähwiese (Liste 1a) überplant.

Innerhalb des Umgriffs werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung kommt zur Anwendung und wird im Bebauungsplan „WA Haslach-Mitte“ detailliert erläutert.

9. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Oswald- Riedlhütte.



C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlage

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

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB), der dem Bauleitplanentwurf als Begründung beigelegt wird. Dieser Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und erleichtert die sachgerechte Abwägung. Die Eingriffsregelung wird gemäß § 1 a BauGB in das Bauleitplanverfahren integriert, und ihre Umsetzung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Dieser orientiert sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und basiert auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, der von der Obersten Baubehörde herausgegeben wurde („Der Umweltbericht in der Praxis“).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu verfassen. Dieser Bericht wird der Begründung beigelegt und enthält Informationen zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung betroffen sind. Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und andere Schutzgüter geprüft. Zudem werden Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Falls erforderlich, wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach dem neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,33 ha. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan als solche gekennzeichnet war.

Die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte beabsichtigt mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 5, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des Ortsteils Haslach zu schaffen und Baurecht für vier Wohnparzellen zu ermöglichen

1.3 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und die Art ihrer Berücksichtigung

1.3.1 Bewertungskriterien und Maßstäbe

Gemäß § 1 BNatSchG ist es erforderlich, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für das Leben und die Gesundheit der Menschen sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich zu schützen. Dieser Schutz soll sicherstellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter) sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind. Dabei umfasst der Schutz auch die Pflege, Entwicklung und gegebenenfalls die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zusätzlich zu diesen Kriterien sind die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdigere Umwelt zu gewährleisten, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu



fördern (insbesondere in der Stadtentwicklung) und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln

1.3.2 Art der Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, den Emissionsschutzgesetzen und dem Bundes-Naturschutzgesetz, werden zusätzlich die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt. Es liegen keine einschränkenden Aussagen aus der Regionalplanung für diese spezifische Nutzungsänderung vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Der Planbereich wird als intensiv genutztes Grünland genutzt. Es handelt sich um eine häufig gemähte Wiese mit geringem Arten- und Blumenreichtum (Ausnahme Löwenzahn). Wiesentypische krautige Blütenpflanzen sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Durch nicht vorhandene Kleinstrukturen (Gehölze, Sträucher) bietet die Mähwiese wenigen Arten Lebensraum.

Im Geltungsbereich der geplanten Bebauung befinden sich keine Biotope oder Artenschutzkartierungen.

Im angrenzenden Dorfgebiet ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten ausgeprägt. Diese Bereiche sind potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln.

Auswirkungen:

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und in die Lebensräume von Tieren auf Grund des geringen Umfangs nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung ist als Eingriff im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden.

Durch baubedingten Lärm und Unruhe könnten brütende Vögel gestört werden, die in die angrenzenden Garten- und Grünflächen ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben weitestgehend auf die Bauphase beschränkt und sind von geringer Erheblichkeit.

Ergebnis:

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan im Parallelverfahren eine Eingrünung und Durchgrünung des Baubereichs und wasserdurchlässige Beläge bei Versiegelungen vor. Insgesamt ist mit Umsetzung dieser Maßnahmen nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.2 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bestand:

Für die Menschen sind in Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Eine gewisse Vorbelastung besteht zumindest zeitweise aus der vorhandenen angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm, Gerüche, Staub).

Es befinden sich keine Wanderwege im Geltungsbereich. Die Naherholungsfunktion beschränkt sich somit auf den unmittelbaren Wohnungsumgriff.

Im Osten des Planungsbereiches befindet sich das Feuerwehrhaus der FFW Haslach. Aufgrund der vorliegenden Abstände des Feuerwehrhauses zu der geplanten Wohnbebauung können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen an der geplanten Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Haslach Mitte“ wurde durch das Ingenieurbüro „IFB Eigenschenk GmbH“ ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftragsnummer 3230753 mit Datum vom 04.08.2023 erstellt.

Im Zusammenhang mit Feuerwehreinsätzen können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Die Wohngebäude der Parzellen 2, 3 und 4 sollen nicht innerhalb der lärmexponierten Grundstücksbereiche (rote markierter Bereich) errichtet werden.



Ist die aus planerischen Gründen nicht möglich, muss eine grundrissorientierte Planung umgesetzt werden, um schutzbedürftige Räume an den, von möglichen Überschreitungen betroffenen Bereichen, zu vermeiden. Da die Überschreitungen vor allem den Nachtzeitraum betreffen, sind insbesondere Schlafräume in den von Immissionsrichtwert- und Spitzenpegelüberschreitung betroffenen Grundstücksbereichen bzw. mit Ausrichtung zur Freiwilligen Feuerwehr Haslach zu vermeiden.

Für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 30 dB einzuhalten.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des $R'_{w,ges}$ der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um

minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken

Es wird eine grundrissorientierte Planung zur Lage schutzbedürftiger Räume und eine geringfügige Erhöhung des $R'_{w,ges}$ der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Gebäudeerrichtung festgesetzt.

Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen negative Auswirkungen auf die Anlieger, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der erschließungstechnischen Anlagen (PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten) sowie in Zusammenhang durch die Erschließungsfunktion der Ortsstraße.

Ergebnis:

Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

Für die zukünftigen Bewohner ist durch grundrissorientierte Planung zur Lage schutzbedürftiger Räume nur außerhalb der lärmexponierten Bereiche auf den Parzellen 2, 3 und 4 von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.



2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Laut Ingenieurgeologischer Karte von Bayern liegt im Plangebiet eine hohe bis sehr hohe zum Teil mittlere Tragfähigkeit des Baugrunds vor. Es handelt sich um harte Festgesteine wie z.B. Gneis. Beim Boden handelt es sich laut Bodenübersichtskarte von Bayern fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.

Auswirkungen:

Der Boden wird im geplanten Allgemeine Wohngebiet durch Gebäude und gefestigte Flächen überformt. Durch die Versiegelung durch Bebauung ist mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Ergebnis:

Bau- und betriebsbedingt ist aufgrund der Ausweisung des Wohngebiets mit zusätzlichen Versiegelungen / Überbauungen eine mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Das Plangebiet weist einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Wasserführende Gewässer, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete und wassersensible Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Die Versickerungsfunktion geht durch Überbauung und Versiegelung im Bereich der betroffenen Flächen verloren. Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss. Durch die festgelegte Grundflächenzahl von max. 0,30 wird die Flächenversiegelung begrenzt. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bebauungsplan werden die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser minimiert. Die Festsetzung einer Regenwasserpufferanlage mit gedrosseltem Überlauf minimiert Abflussverschärfungen im gemeindlichen Mischwasserkanal.

Ergebnis:

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für lokale Kaltluftentstehung und die Frischluftversorgung Waldenreuths.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimensionen der neuen Baugebietsfläche und des festgesetzten Grünanteils ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Dimensionen der neuen Baugebietsfläche und des festgesetzten Grünanteils ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit.



2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische Funktionen. Die Komposition verschiedener Orts- und Landschaftselemente macht die Eigenart der vorhandenen Orts- und Landschaftsstruktur aus. Die Bewahrung typischer Ortsstrukturen, Arten und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle. Das geplante Baugebiet liegt an einem ostexponierten Hang auf ca. 712 bis 718 m über NN.

Auswirkungen:

Zur Eingriffsminimierung (optische Wirkung in die freie Landschaft) sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf jeweils 1,50 m beschränkt. Die Wandhöhe ist auf max. 7,0 m zum Urgelände festgesetzt.

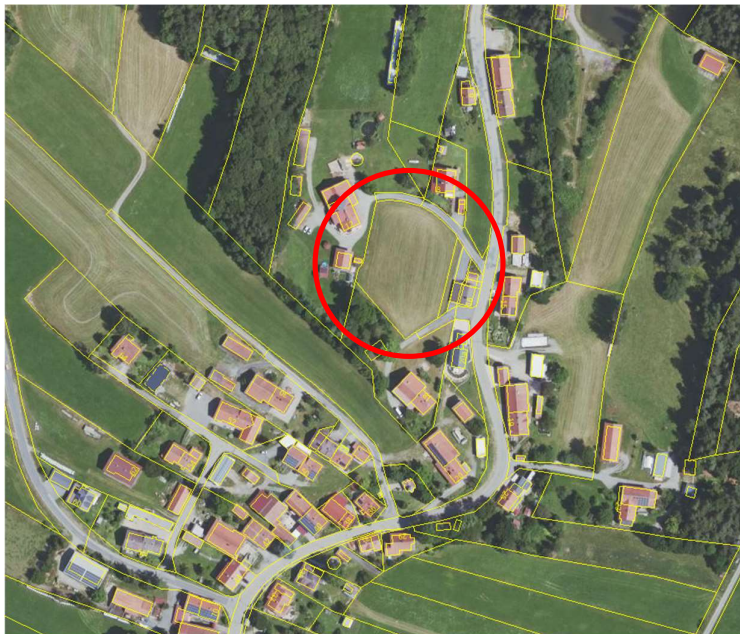
Pro Parzelle ist die Pflanzung 1. Baums I. Oder II. Ordnung und zusätzlich ist auf Parzelle 2 und 4 zur Abschirmung zum Feuerwehrhaus eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Ergebnis:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans wird eine Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft gewährleistet. In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter oder deren Wert- und Funktionselemente sind im anzunehmenden Wirkraum gemäß Denkmal-Viewer Bayern nicht bekannt. Es sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Ausschnitt aus dem Denkmal-Viewer, Bayerische Vermessungsverwaltung ohne Eintragungen



2.8 Bewertung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung
Arten und Lebensräume	Gering
Mensch und Gesundheit	Mittel
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Orts- und Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

2.9 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planungen

Ohne die Entwicklung des Wohngebiets ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen auszugehen.

Die Nichtdurchführung würde keine zusätzliche Versiegelung und keine Veränderung der Topografie bedeuten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte geeignete Wohnbauflächen verloren gehen und die Siedlungserweiterung könnte nicht umgesetzt werden.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Haslach-Mitte“ wurden gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Bebauungs- und Grünordnungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

2.11 Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Wohngebietsausweisung auf einer privaten Fläche, die sich bereits in Besitz der Antragstellerin befindet. Bereits 2021 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Wohnhäusern auf der Fl. Nr. 408, Gemarkung Sankt Oswald gestellt. Diese wurde durch das Landratsamt Freyung-Grafenau abgelehnt, da sich der Standort des geplanten Vorhabens außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit im Außenbereich befindet. Eine Bebauung wäre nur durch die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans möglich. Eine weitere Fläche, die zur Bebauung mit 4 Wohnhäusern geeignet wäre, steht der Grundstückseigentümerin nicht zur Verfügung.

Auf Grund der Tatsache, dass keine freien Bauparzellen in Haslach zum Verkauf stehen und die Erschließung durch Anschluss an das bestehende System gesichert ist, kann der gewählte Standort bei entsprechender Durchführung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen als bestmögliche Alternative betrachtet werden. Weitere alternative Standorte wurden daher nicht untersucht.



3. Zusammenfassung

Aufgrund der durch das Allgemeine Wohngebiet zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden entsprechend umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zur Kompensierung festgesetzt, die in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsverursachern auf der Wohnbaufläche durchgeführt werden.

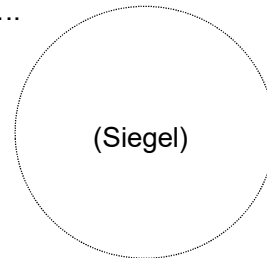
Orientiert an den Leitzielen übergeordneter Planungen und an den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, können die vorliegenden Deckblattänderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Durchführung aller vermeidenden und kompensierenden Maßnahmen als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden und der Eingriff als ausgeglichen gelten.



D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat St. Oswald-Riedlhütte hat in seiner Sitzung vom 14.12.2023 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat St. Oswald-Riedlhütte hat mit Beschluss vom die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

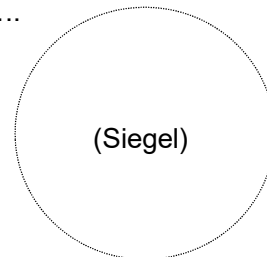
Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, den



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, den



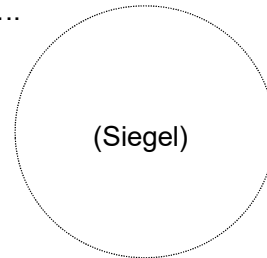
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, den

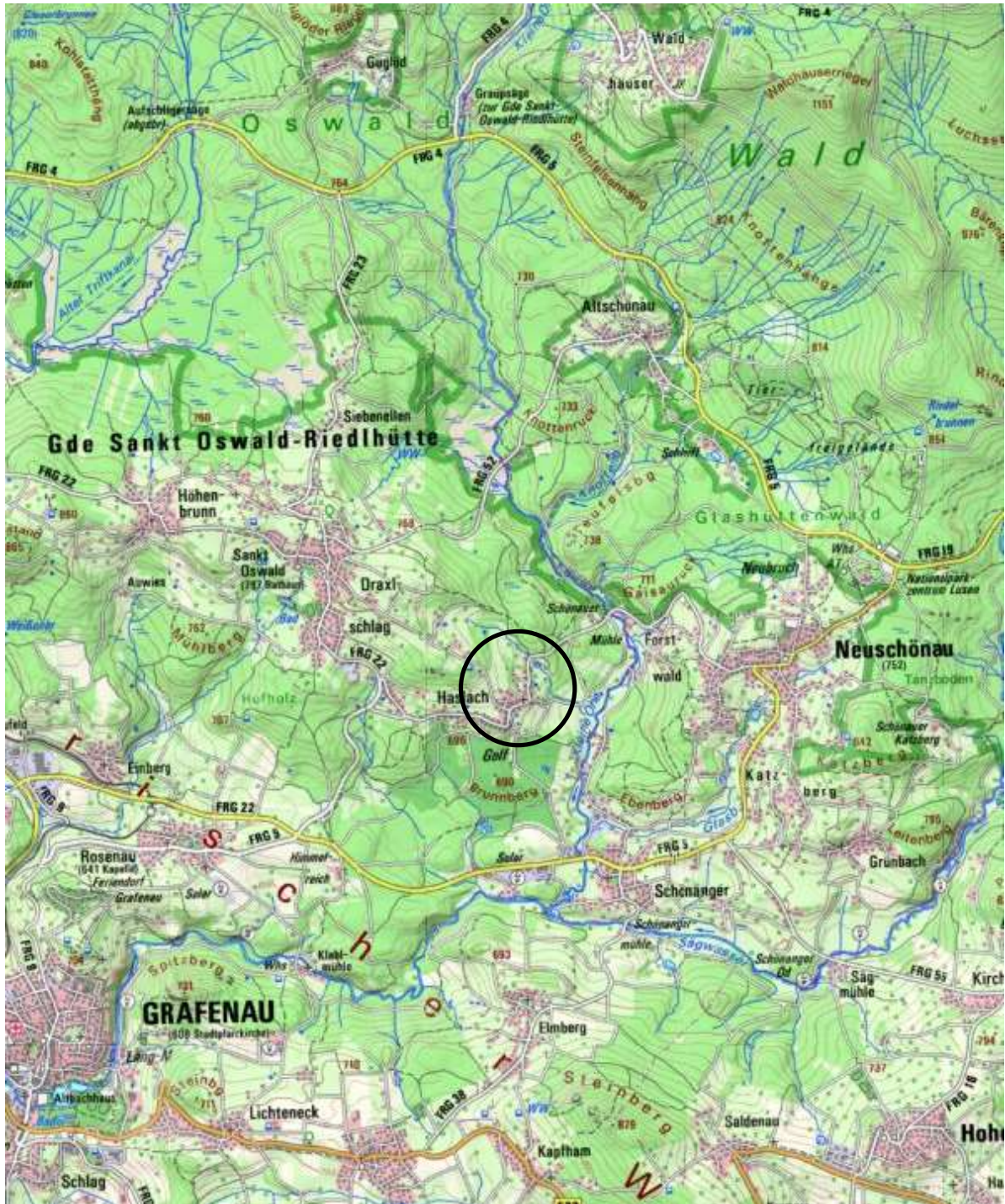


Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



E. Anlagen

Anlage 1 Lageplan Übersichtsplan M1/50000



Quelle: GeodatenOnline Stand 24.11.2022

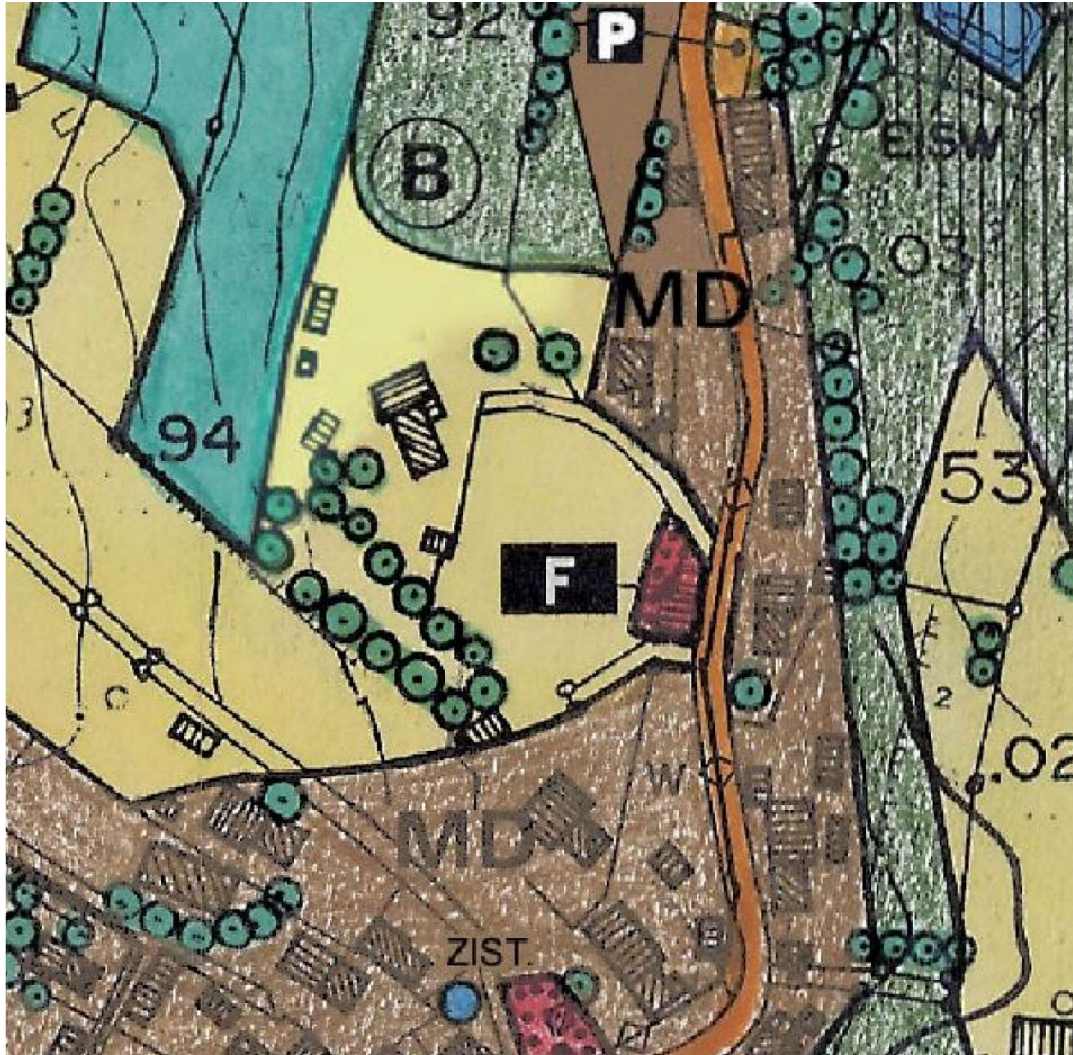


Anlage 2 Luftbild ohne Maßstab



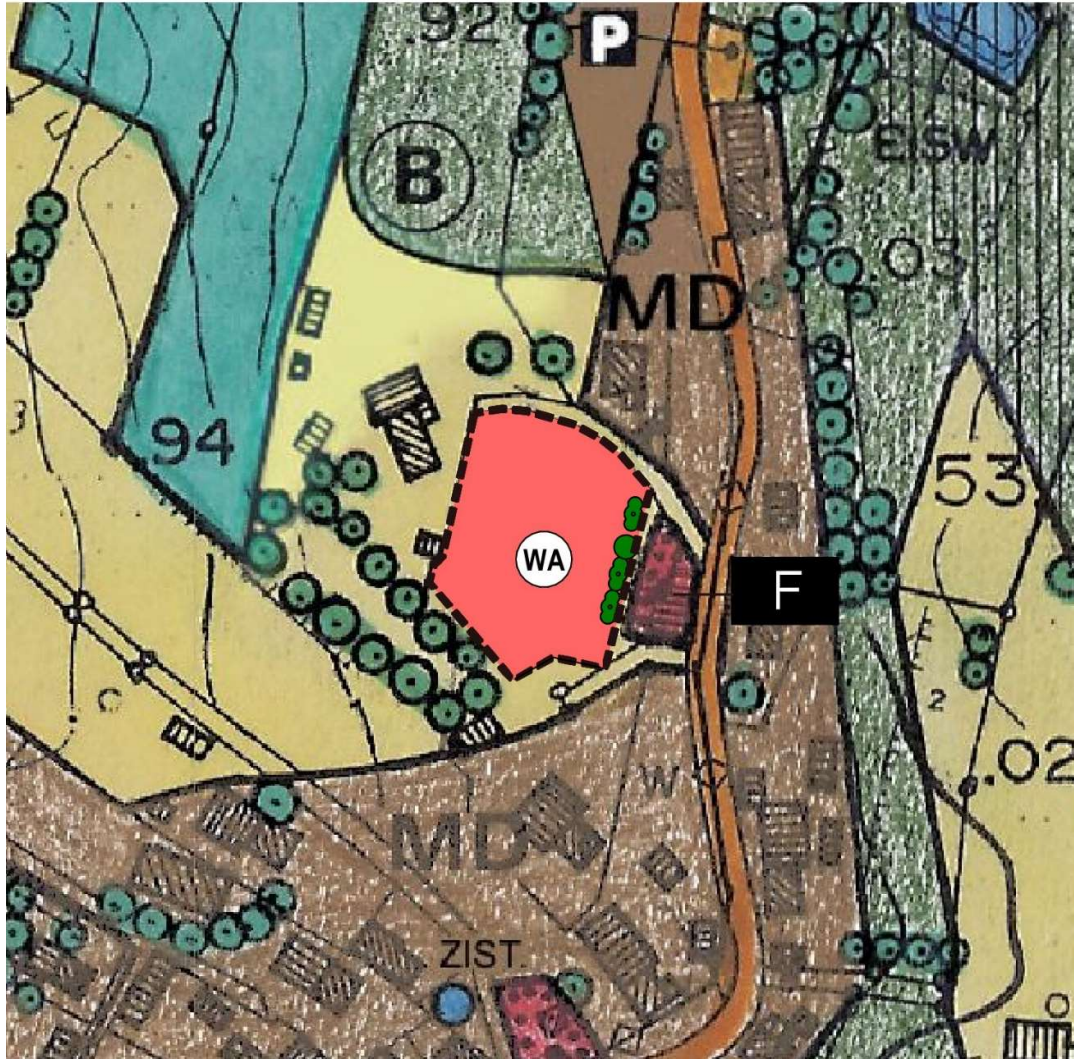


Anlage 3 Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan M 1/2000





Anlage 4 5. Änderung des Flächennutzungsplans M 1/2000



Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO)
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Dorfgebiet MD

— — Geltungsbereich der Änderung



Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte.