

# GEMEINDE SANKT OSWALD-RIEDLHÜTTE

Gemeinde  
St. Oswald-Riedlhütte

13. Jan. 2026

EINGANG



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „GE Sankt Oswald-Süd“

Vorentwurf, 12.01.2026

#### Inhalt

- A Satzung
- B Planerische Festsetzungen
- C Begründung
  - 1) Anlass der Planung, Zielsetzung
  - 2) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 3) Umweltbericht
- D Verfahrensvermerke
- E Anlagen

 **Andreas Köck**  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH)  
Architekt & Stadtplaner  
Scharrerstrasse 39 - 94481 Grafenau  
Tel. 08552/9740134 - info@ak-architektur.eu

 **LANDFORMEN**  
Helga Sammer – Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin  
Waldweg 3 – 94566 Riedlhütte  
Tel: 08553/6873 – helga.sammer@landformen.de



## A. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), erlässt die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte folgende Satzung:

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Grundstück mit der Flurnummer 75/1 (Teilfläche) der Gemarkung Sankt Oswald bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M1:1000 im Planteil B.  
Der Lageplan mit seinen planerischen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **§ 3 Festsetzungen**

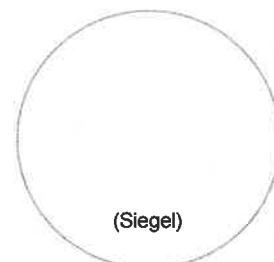
Vgl. Teil B

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sankt Oswald-Riedlhütte, den .....

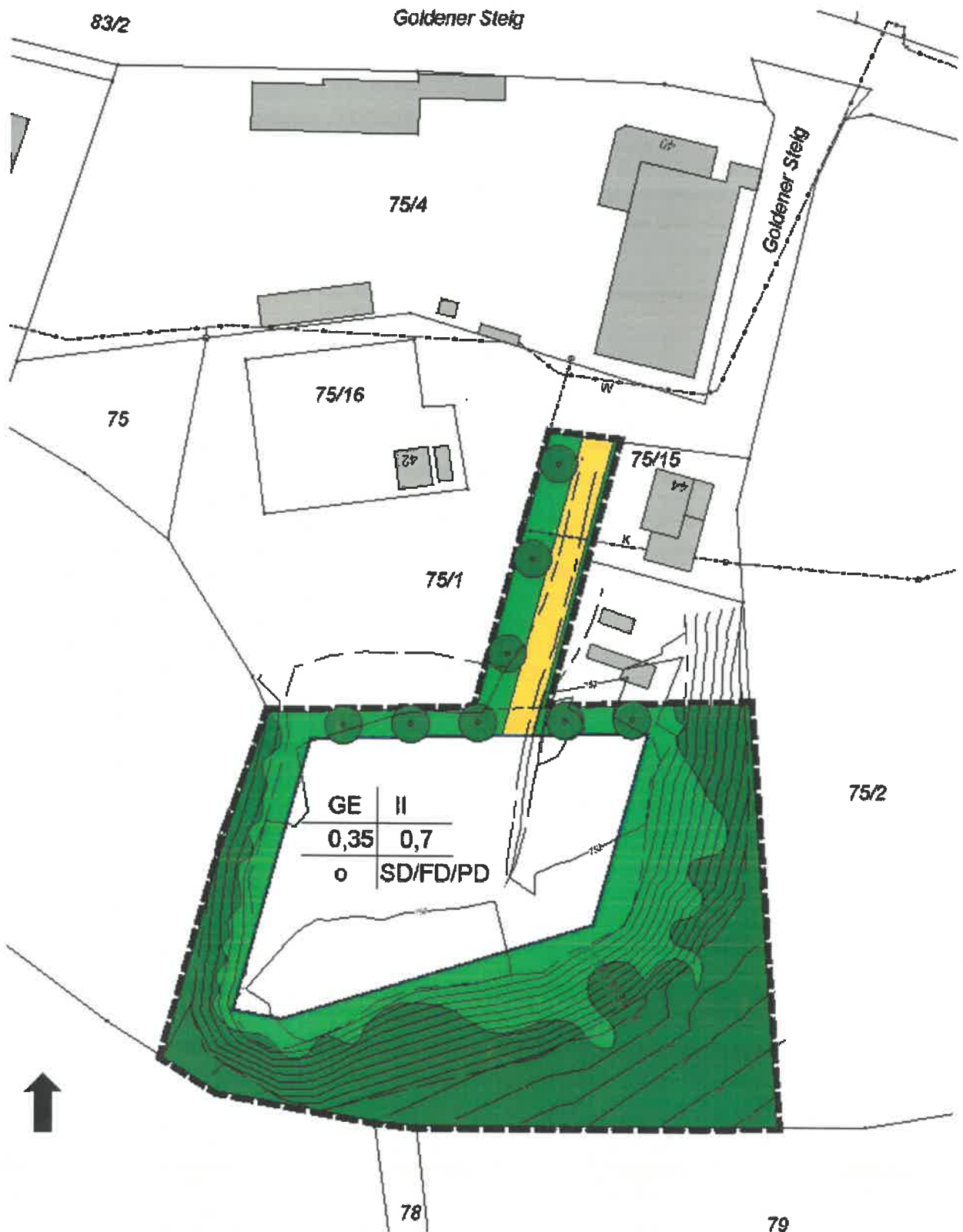
.....  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister





## B. PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ - M 1:1000





Festsetzungen durch Planzeichen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

**1. Geltungsbereich**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 5 BauGB)

**2. Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiet „Sankt Oswald-Süd“, Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben gelten folgende Werte:

3.1 Nutzungsschablone – Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform/-Neigung (SD/FD/PD)

3.2 **E+1+D** Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, Erdgeschoss und ein Obergeschoss mit ausgebautem Dach

3.3 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

3.4 **GFZ 0,70** Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

3.5 **o** offene Bauweise nach §22 Abs. 1 BauNVO

3.6 **FD** Flachdach  
**PD** Pultdach, Dachneigung 5-15°  
**SD** Satteldach, Dachneigung 10-25°

3.7 **Wandhöhe** Wandhöhe max. 8,00m, nach Art. 6 Abs. 4 BayBo bezogen auf die fertige Geländeoberkante als Höchstgrenze

**4. Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§22,23 BauNVO)**


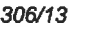


 Baugrenze (Abstandsflächen nach §6 BayBO sind einzuhalten)

**5. Private Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**




 Private Verkehrsflächen



## 6. Gelände, Flurgrenzen, best. Gebäude als Hinweis

-  vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
-  Flurstücksnummern
-  bestehende Höhenlinie (1m)
-  bestehende Gebäude

## 7. Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Waldflächen / Ausgleichsflächen
-  Grünflächen / landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen
-  Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1 bis 8.6

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

Es ist ein Abstand von 25m zum bestehenden Baumbestand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich, wie zusätzliche statische Ertüchtigungen an den Gebäuden.

### 8.1 Gestaltung der Vegetationsflächen

#### 8.1.1 Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen bzw. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Wege und Lagerflächen benötigt werden.

Die Eingriffsfläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren.

Bereits mit Gehölzen und Hochstaudenfluren bewachsene Böschungen im Osten, Süden und Westen sind weiterhin dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Gehölzrückschnitt und Auf-den-Stock setzen sind nur zur Verkehrssicherung gestattet.

#### 8.1.2 Grundstückseingrünung

Entlang der Nordgrenze sind in einem Streifen von 5,0 m Breite fünf Bäume gemäß Pflanzliste, Ziffer 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten.

Entlang der Zufahrt aus nördlicher Richtung sind in einem Streifen von 5,0 m Breite drei Bäume gemäß Pflanzliste, Ziffer 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.



## 8.2 Pflanzliste

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

Für Pflanzungen sind folgende Gehölze autochthoner Herkunft (aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden:

Bäume I. oder II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

## 8.3 Geländeausbildung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind bis zu einer Höhe / Tiefe von jeweils 1,0 m zulässig. Geländeabstütungen durch Mauern sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche des Baufensters zwischengelagerte Aufschüttungen und Erdhalden sind zu entfernen und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Bei Bau- und Erdbaumaßnahmen sind die anfallenden Abfälle unter gutachterlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Anfallender Aushub ist nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben und Brüche) oder zur Verwendung in hydrologisch empfindlichen Bereichen zugelassen.

Die Zufahrt zur Deponie ist vor unberechtigter Einfahrt und vor unerlaubten Ablagerungen bis zur Ansiedlung eines Gewerbes durch Schranke oder Zaun mit Tor zu schützen.

## 8.4. Flächenversiegelung, Oberflächenwasser-Rückhaltung und Entwässerung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zufahrt, Parkplätze, Wege und Lagerplätze sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau herzustellen, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Ausbildung von Mulden oder Errichtung einer Zisterne, zurückzuhalten und überschüssiges Regenwasser ist gedrosselt in das vorhandene Regenrückhaltebecken auf der angrenzenden Grundstücksfläche einzuleiten.



### **8.5. Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig und nach innen, bzw. unten auszurichten. Die maximal zulässige Höhe der Lichtpunkte beträgt 4,50 m.  
Zulässig sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin.

*Hinweis:*

*Eine Beleuchtung der Umgebung soll mit angepasster Ausschaltcharakteristik oder mittels Abblendvorrichtungen vermieden werden.*

### **8.6. Zeitliche Vorgaben**

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffern 8.1 bis 8.5 sind möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

Ausnahmen bilden die innerhalb der Fläche des Baufensters zwischengelagerten Aufschüttungen und Erdhalden. Diese sind noch vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu entfernen und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen bzw. zu verwerten.



## C. BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

#### 1.1 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Gemeinderat Sankt Oswald–Riedlhütte hat in der Sitzung vom 15.04.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Sankt Oswald-Süd“ für die Teilfläche der Flurnummer 75/1 der Gemarkung Sankt Oswald beschlossen.

Der Planungsbereich liegt im Süd-Osten der Ortschaft St. Oswald und wird im Norden vom Bauhofgelände mit Recyclinghof der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, im Osten durch eine Wald- und Wiesenfläche und im Süden und Westen von Waldflächen eingegrenzt. Nördlich des Planungsgebiets führt die Ortsstraße „Goldener Steig“ vorbei, bzw. direkt auf das Grundstück.

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ soll im Planungsgebiet die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden und somit der Schaffung neuer Arbeitsplätze dienen. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine rekultivierte Bauschuttdeponie der Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte, die im Altlastenkataster eingetragen ist. Im Jahr 1986/87 wurde für dieses Grundstück eine abfallrechtliche Genehmigung (Deponie) erteilt und bis ca. 1997 betrieben. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes besteht kein Gefährdungsverdacht für den Wirkungspfad Boden-Wasser.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Zufahrtstrasse „Goldener Steig“. Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Abwasser, Telekom, Strom etc.) ist in direkter Nähe des Grundstücks vorhanden und kann als gesichert angesehen werden.

Eine räumliche Anbindung an die bestehenden Gebäude des Bauhofes der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, sowie an die Ortschaft Sankt Oswald ist gegeben.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ kann nicht aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 7 und der Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 2 zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

#### 1.2 Lage und Größe des Planungsbereiches

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

Der Ortsteil Sankt Oswald liegt ca. fünf Kilometer nord-östlich von Grafenau und ca. 45km von Passau entfernt.

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte hat ca. 2.900 Einwohner (Stand Dez. 21) und erstreckt sich über 11 Gemeindeteile mit insgesamt 40,34km<sup>2</sup> Fläche.

Der Planungsbereich liegt ca. 400m süd-östlich der Ortsmitte von Sankt Oswald. Die südliche Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 75/1 der Gemarkung Sankt Oswald bildet den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebiets beträgt ca. 7.660m<sup>2</sup>.



### 1.3 Topographie

Die Fläche innerhalb der Baugrenze ist als fast ebene Fläche angelegt und steigt von Süden nach Norden leicht an. Der maximale Höhenunterschied innerhalb der Baugrenze beträgt von Norden nach Süden 1m. Ausserhalb der Baugrenze sind in Richtung Osten, Süden und Westen Böschungen mit einer Neigung von 1:1 bis 1:2 und einer Böschungshöhe von ca. 6-8m vorhanden.

Die Böschungen und teilweise auch die ebenen Kronenrandbereiche der Deponie sind zwischenzeitlich von Aufwuchs aus Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren bewachsen.

Diese Flächen bleiben sich selbst überlassen und dienen so als naturschutzfachliche Vermeidungsflächen.

### 1.4 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude ist wie im beiliegenden Lageplan dargestellt und bereits oben beschrieben über die Gemeindeverbindungsstraße „Am Goldenen Steig“ gesichert. Die Zufahrt liegt im Eigentum der Gemeinde Sankt Oswald – Riedlhütte.

Durch die gemeindliche Wasserversorgung ist die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Löschwasser sichergestellt. Anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal süd-östlich des Plangebietes einzuleiten. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für die anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort z.B. über eine Zisterne oder über Mulden gesammelt und zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser wird in das angrenzende Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

§ 11 Abs. 1 BNatSchG sieht 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. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 2.2 Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV, in Kraft getreten am 1. September 2014) angewendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der West- und Südgrenze angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.



Bei dem Grundstück handelt es sich um eine rekultivierte Bauschuttdeponie der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, die im Altlastenkataster eingetragen ist. Im Jahr 1986/87 wurde für dieses Grundstück eine abfallrechtliche Genehmigung (Deponie) erteilt. Die Deponie wurde bis ca. 1997 betrieben und weist aktuell eine Mächtigkeit von ca. 6-8m auf.

Seit Betriebsende haben sich die ca. 8-30m breiten Böschungen durch Sukzession mit Gehölzen (Berg-Ahorn, Rotbuche, Fichte, Hasel, Birke, Himbeere, in Teilbereichen Brombeere und Himbeere) und Hochstaudenfluren, inzwischen hauptsächlich im Osten als Springkrautfluren bestückt. Die Oberfläche der Deponie wurde eingeebnet und in Teilbereichen mit einer geringen Schottertragschicht abgedeckt. Zwei Erdaufschüttungen wurden auf der Fläche zwischengelagert.

Gemäß Biotopwertliste der BayKompV handelt es sich hierbei um eine Deponie (Nutzungstyp O65), d.h. um eine „Fläche, auf der feste Abfallstoffe (organische Abfälle, Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll usw.) und flüssige Abfallstoffe (Gülle, häusliche Abwässer, Schlämme usw.) gelagert bzw. weitergeleitet wurden, die naturfern ausgebildet oder die sich selbst überlassen bzw. begrünt sind. Typisch sind hohe Konzentrationen von Nährstoffen (Kompost, Gülle) und Schadstoffen (Müll, gewerbliche Abwässer). Von den Deponien kann eine Gefährdung des Untergrundes (Boden, Grundwasser), angrenzender Lebensräume (Abspülung) oder auch weiter entfernter Flächen (Windverdriftung) ausgehen.“

Die zur **Bebauung vorgesehene, eingeebnete obere Deponiefläche** wird als naturferne Deponie (Nutzungstyp O651), auf deren feste oder flüssige Abfallstoffe gelagert bzw. weitergeleitet werden, bezeichnet. Typisch sind hier permanente Eingriffe (Aufschüttungen, Befahrung mit Fahrzeugen). Diese Fläche beinhaltet keinen Grundwert. Wird diese Fläche in eine Gewerbefläche mit typischem Freiraum (X2) mit einem Grundwert von 1 umgewandelt, führt dies zu einer Aufwertung. Es ist **hierfür keine Kompensation erforderlich**.

Die **Böschungsbereiche** werden als sich selbst überlassene und begrünzte Deponie (Nutzungstyp O652) eingestuft. Dies sind „Deponien, auf denen ehemals feste und flüssige Abfallstoffe gelagert bzw. weitergeleitet wurden und die nach Beendigung der Aufschüttung entweder sich selbst überlassen oder begrünt wurden.“

Sie weisen einen geringen Grundwert von 1 auf.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben diese Flächen unberührt und somit unberücksichtigt. Es ist **hierfür keine Kompensation erforderlich**.



Die folgende Tabelle verdeutlicht die Situation:

Ausgangszustand		Prognosezustand		Wertentwicklung
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	
Naturferne Deponie (O651)	0	Gewerbefläche mit typischem Freiraum (X2)	1	+1
Sich selbst überlassene und begrünte Deponie (O652)	1	Sich selbst überlassene und begrünte Deponie (O652)	1	0

### 3. Umweltbericht

#### 3.1 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 jeden Bebauungsplan 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. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Änderungen des vorliegenden Bauleitverfahrens zum Bestand.

##### 3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan die Umwandlung ihrer rekultivierten Bauschuttdeponie in ein Gewerbegebiet. Die Deponie wurde ca. zehn bis elf Jahre, bis ca. 1997 aufgeschüttet.



### **3.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung**

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches werden die Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan den Inhalten des Baugesetzbuches nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan durch die 7. Änderung und der Landschaftsplan durch die 2. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechend geändert.

#### Vorbesprechung, Scoping

Am 30.09.2025 fand ein Ortstermin zwischen Planungsbüros und Unterer Naturschutzbehörde statt. Im Oktober 2025 fand eine weitere Abstimmung zwischen Planungsbüros und Unterer Naturschutzbehörde statt.

### **3.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: positive, gleichbleibende und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### **Schutzgut Mensch - Lärm**

Beschreibung und Auswirkungen: Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte geht davon aus, dass es durch die geplante gewerbliche Nutzung nicht zu einer immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigung kommt, da die Planungsfläche an vorhandene Gewerbeflächen, an den Bauhof und den Recyclinghof der Gemeinde, sowie an Waldflächen angrenzt. Zur nächstgelegenen Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 300m.

Ergebnis: Das Lärmaufkommen wird sich voraussichtlich nicht erheblich vermehren. Es besteht deswegen kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Schutzgut Mensch – Erholung / Freizeit**

Das Schutzgut Mensch – Erholung / Freizeit ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **Schutzgüter Wasser und Boden**

Quellen und Quellfluren, Hangsichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen unberührt.



Beschreibung und Auswirkungen: Es ist kein Wasserschutzgebiet und auch kein Geotop betroffen.

**Wirkungsgrad Boden-Wasser:**

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 01.08.2019, bezugnehmend auf die Amtserkundung zur Ermittlung etwaiger schädlicher Bodenverunreinigungen im Bereich der Altdeponie Sankt Oswald des Ingenieurbüros Dr. Offmann, München vom 23.07.2019 befinden sich unterhalb einer gering mächtigen, nur stellenweise vorhandenen Mutterbodenauflage bzw. Schotterdecke mehr als 6 m mächtige, sandig-kiesige bzw. schluffige Auffüllungen, welche in unterschiedlichen Anteilen Bauschutt und Hausmüll enthielten. Das Liegende der Auffüllungen konnte nur an einer Stelle erreicht werden; dabei wurde die Verwitterungszone des Kristallins erschlossen, Grundwasser wurde nicht angetroffen.

In der Originalsubstanz wurde bei einzelnen Proben die Hilfwerte für Arsen und Blei überschritten. Im Eluat ergaben sich jedoch keine Prüfwertüberschreitungen. Bei mehreren Proben wurde auch der Hilfwert für MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe) und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) überschritten, dies ist, nach Meinung des Gutachters wohl auf akzessorisch in der Verfüllung enthaltene Schwarzdeckenreste zurückzuführen. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kommt der Gutachter zur Auffassung, dass von keiner Prüfwertüberschreitung auszugehen sei. Der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Abs 2, 1 BBodSchG bzw. § 3 Abs. 4 BBodSchV habe sich mithin **nicht bestätigt**. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf teilt diese Auffassung und empfiehlt von sich aus - entgegen der Empfehlung des Gutachters zur Untersuchung einer Wasserprobe aus dem Vorfluter - von weiteren Untersuchungen abzusehen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme auch darauf hin, dass im Falle einer Umnutzung des Geländes oder bei Bau- und Erdbaumaßnahmen die anfallenden Abfälle unter gutachterlicher Begleitung durch ein, auf dem Altlastensektor erfahrenes Ingenieurbüro auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Anfallender Aushub ist außerdem nicht für die Verfüllung von Nassbauten (Gruben und Brüche) oder zur Verwendung in hydrologisch empfindlichen Bereichen zugelassen. Diese Vorgaben wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Beurteilung des Wirkungsgrades Boden-Mensch und Boden-Pflanze empfiehlt das Amt, das Gesundheitsamt bzw. das Amt für Landwirtschaft und Forsten einzuschalten.

**Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze:**

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing als Fachzentrum L 3.2 Agrarökologie vom 14.08.2019 mit Zuständigkeit zum Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, Bezug nehmend auf das o.g. Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Offmann wurde in Anbetracht der aktuellen Nutzung als Lagerplatz und Baumbewuchs auf eine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze auf Grund des fehlenden Handlungsbedarfes verzichtet. Aus fachlicher Sicht kann die Fläche für den Wirkungsgrad Boden-Nutzpflanze nutzungsorientiert entlassen werden.



#### Wirkungspfad Boden-Mensch:

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 05.08.2019 wurde die Amtserkundung des Ingenieurbüros Dr. Offmann an das Gesundheitsamt am Landratsamt Freyung-Grafenau zur Stellungnahme für den Wirkungsgrad Boden-Mensch weitergeleitet. Für den Wirkungsgrad Boden-Mensch wurde vom Gesundheitsamt keine Stellungnahme abgegeben.

Ergebnis: Für die Wirkungspfade Boden-Wasser und Boden-Nutzpflanze liegt kein Gefährdungsverdacht vor. Das Gesundheitsamt äußerte sich nicht in einer Stellungnahme. Die Gemeinde geht deswegen davon aus, dass insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten sind, wenn bei Umnutzung des Geländes ausreichend Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, wie im Bebauungsplan festgesetzt durchgeführt bzw. berücksichtigt werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung und Auswirkungen:

Die zu bebauende Fläche ist mit Baum- und Strauchbewuchs, sowie mit Waldbestand umgeben. Der Gehölzbestand auf den Deponieböschungen schirmt das Gelände nach außen hin ab. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Im Zuge der Grünordnerischen Festsetzungen sind nördlich des Baufensters und entlang der Zufahrt Baumpflanzungen festgesetzt.

Ergebnis: Werden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Auswirkungen: Im Westen und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald als Mischwaldbestand an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Andere Schutzstaaten sind nicht betroffen.

Die Deponieböschungen und ebenen Randbereiche sind zwischenzeitlich von Aufwuchs aus Berg-Ahorn, Rotbuche, Fichte, Hasel, Birke, Himbeere, Brombeere und Hochstaudenflur, im Osten auch aus Indischem Springkraut und Japanischem Staudenknöterich bewachsen. Diese Flächen bleiben im Böschungsbereich sich selbst überlassen.

Die ebenen Flächen auf der Böschungskrone werden von typischen Freiraumflächen auf Gewerbefläche umgewandelt. Eine über Vermeidungsmaßnahmen hinausgehende Festsetzung von Ausgleichsflächen ist nicht notwendig.

Ergebnis: Bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.



### **Schutzgut Luft und Klima**

Beschreibung und Auswirkungen: Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist mit ihren ca. 2.400 m<sup>2</sup> relativ klein. Die Zufahrt liegt bereits zum Großteil aufgeschottert vor. Die Baukörper sind ebenfalls zurückhaltend dimensioniert (GRZ 0,35, GFZ 0,7, Traufhöhe bis 8,00 m). Die Zufahrtsstraße, Parkplätze, Wege und Lagerplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Die Regenwasserrückhaltung kann durch die relativ großen offenen Flächen und auch durch zusätzliche Einrichtungen auf dem Grundstück ausreichend hergestellt werden. Durch die Erhaltung des Bewuchses auf den Deponieböschungen und die Neupflanzung von Bäumen auf der Gewerbefläche wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima weitgehendst vermieden. Das kleinklimatische Frischluft-Entstehungspotenzial bleibt erhalten.

Ergebnis: Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die überwiegend bereits begrünte Deponie würde bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Bebauung weiterhin sich selbst überlassen und würde weiter zuwachsen. Auf dem Gelände zwischengelagerte Bodenhalde würden bestehen bleiben.

### **3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs (vgl.

Grünordnerische Festsetzungen Ziffern 8.1 bis 8.6.) festgesetzt.

Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen ist nicht notwendig.

Es sind folgende Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung der bereits begrünten Deponieböschungen,
- Pflanzung von Bäumen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- weitgehende Erhaltung des vorhandenen Versickerungspotenzials
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (insektenfreundliche Beleuchtung)
- Beschränkung von Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen, sowie Verbot von Böschungsmauern
- Gutachterliche Begleitung des Aushubs und der Verwendung von Abfuhrmaterial



Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung ist die Umwandlung der Bauschuttdeponie in eine Gewerbefläche mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit den Vorgaben des Baugesetzbuches, voraussichtlich auch mit der Wassergesetzgebung und den Vorgaben aus dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vereinbar.

### **3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Umnutzung der bestehenden Deponie mit gleichzeitiger Schaffung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

### **3.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

#### **3.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse**

Im Jahre 2019 wurde eine orientierte Untersuchung der Bauschuttdeponie bzw. Amtserkundung vom Ingenieurbüro Dr. Offmann durchgeführt. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung wurde dadurch nicht bestätigt. Entsprechende Stellungnahmen vom Landratsamt Freyung-Grafenau, vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Straubing liegen hierzu vor. Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes ist abzuwarten.

Weitere technische Verfahren sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung der Schutzgüter wurde eine dreistufige Bewertung auf Grund von Ortsbegehungen verwendet.

#### **3.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring**

Die Standfestigkeit und der Totholzanteil der das Baufenster umgebenden Bäume sind bei Gewerbenutzung des Geländes wiederholt auf Verkehrssicherheit zu überprüfen. Entsprechende Schnittmaßnahmen zur Verkehrssicherung sind ggf. durchzuführen.

Weitere Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.



### 3.7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt, die bestehende und inzwischen geschlossene Bauschuttdeponie im Südosten der Ortschaft St. Oswald in eine Gewerbefläche umzuwandeln. Eine orientierende Untersuchung eines Ingenieurbüros im Jahre 2019 bestätigte, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Im Falle einer Umnutzung des Geländes oder bei Bau- und Erdbaumaßnahmen sind die anfallenden Abfälle unter gutachterlicher Begleitung eines hierfür geeigneten Büros durchzuführen und Abfuhrmaterial gesetzesgetreu zu entsorgen.

Bei der Herstellung des Gewerbes sollen die bereits zugewachsenen Deponieböschungen unverändert bleiben und weiterhin der Sukzession überlassen werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan und aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan im Parallelverfahren geändert.

Im Wesentlichen sind die Grundlagen des Baugesetzbuches, der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben widersprechen nach aktuellem Kenntnisstand der vorliegenden Planung nicht.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Nutzungsänderung das Lärmaufkommen sich nicht erheblich vermehren wird und deswegen bezüglich des Immissionsschutzes kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Erholungs- und Freizeitwirkung wird insgesamt als gleichbleibend eingestuft.

Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten, wenn die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zum Boden- und Wasserschutz umgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung der Eingrünung des Baubereiches festgesetzt. Werden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzen und der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind aufgrund der geringen Größe des Baubereiches insgesamt gleichbleibende Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Ergebnis bezogen auf die Umweltauswirkung
Mensch - Lärm	gleichbleibend
Mensch – Erholung / Freizeit	Keine Betroffenheit
Wasser und Boden	gleichbleibend
Landschaftsbild	gleichbleibend
Arten und Lebensräume	gleichbleibend
Luft und Klima	gleichbleibend
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017, zuletzt geändert am 22.12.2025

Aussagen der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde

Amtserkundung IB Dr. Offmann, München vom 23.07.2019

Stellungnahmen zur Amtserkundung (Landratsamt Freyung-Grafenau vom 05.08.2019 und 19.08.2019, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing vom 14.08.2019, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 01.08.2019)

Bayern Atlas plus

St. Oswald, den .....

.....  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



## D. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Sankt Oswald-Riedlhütte hat 15.04.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Sankt Oswald-Süd“ für die Teilfläche der Flurnummer 75/1 der Gemarkung Sankt Oswald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß §3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ 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 BauGB, gebeten.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeit wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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.



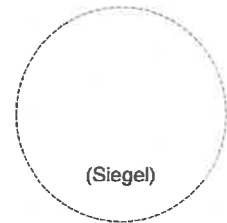
#### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.  
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Sankt Oswald-Süd“ wurde sodann beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Sankt Oswald, den .....

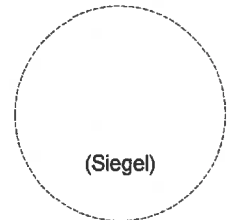
.....  
Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister



#### 5. Ausgefertigt

Sankt Oswald, den .....

.....  
Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister



#### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Sankt Oswald, den .....

.....  
Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister





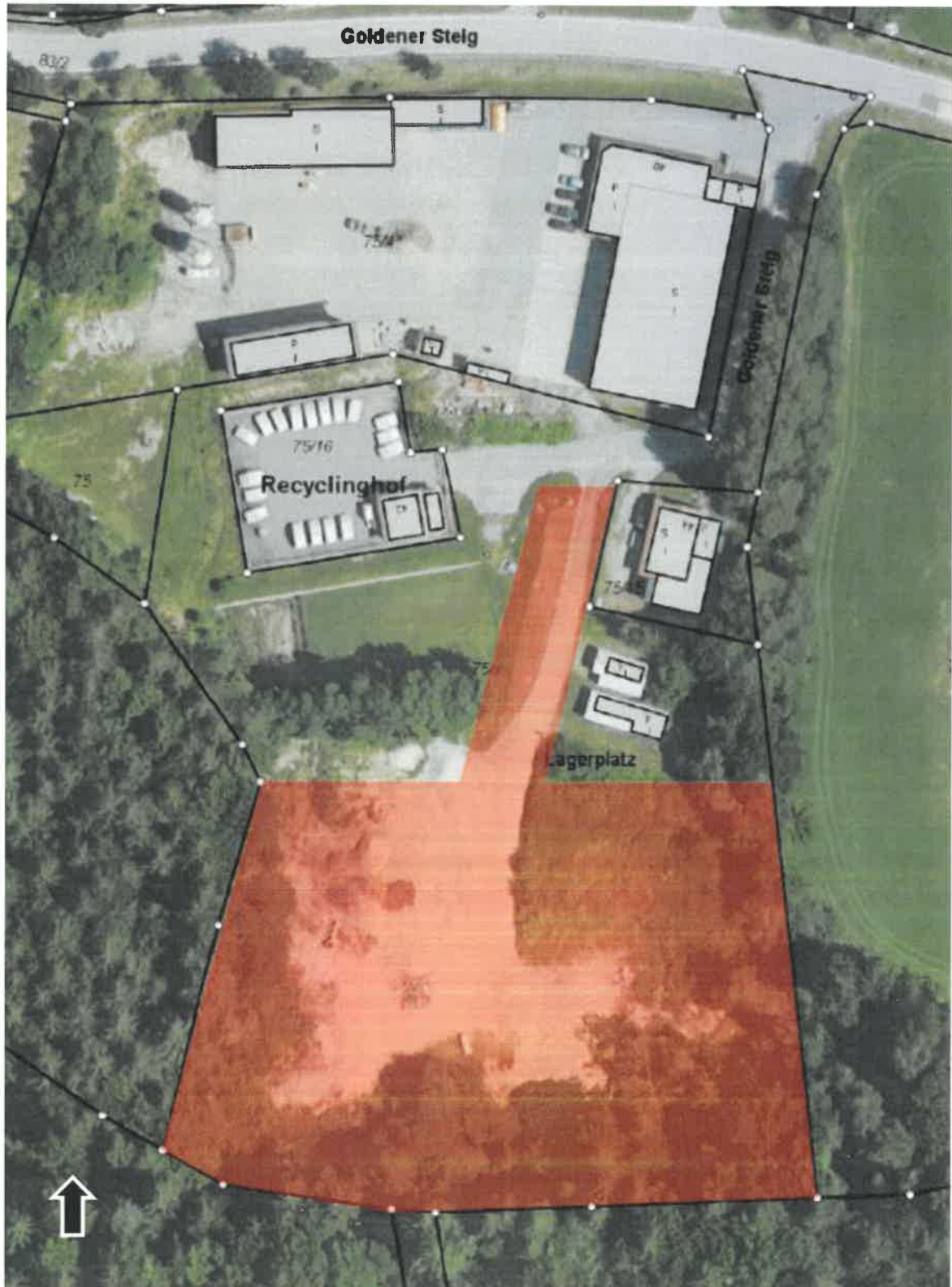
## E. ANLAGEN

- Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000
- Anlage 2: Lageplan/Luftbild – Baubereich M 1/1000
- Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan M 1/5000
- Anlage 4: Auszug Landschaftsplan M 1/5000



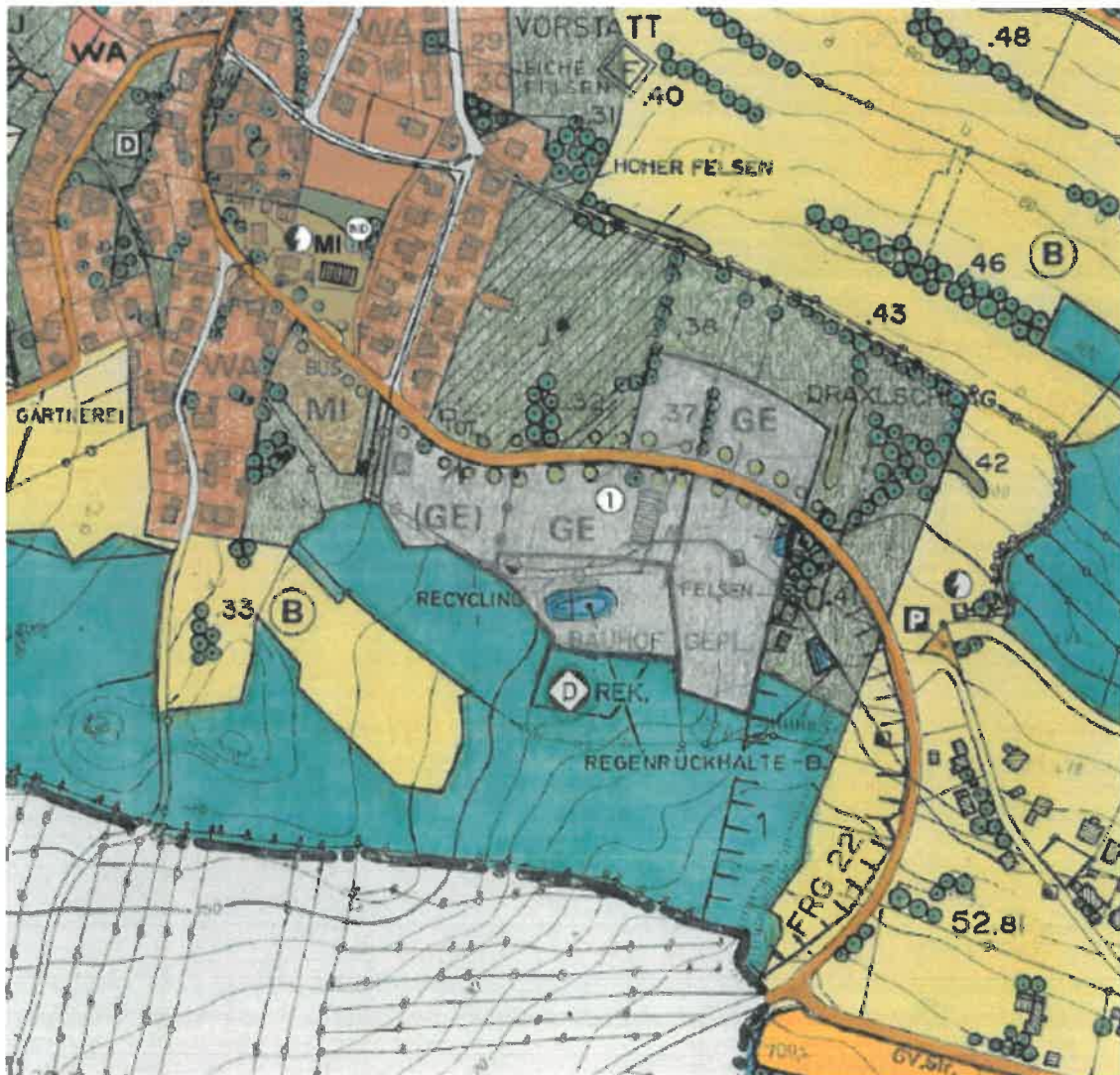


Anlage 2: Lageplan/Luftbild – Baubereich M 1/1000





Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan 1/5000





Anlage 4: Auszug Landschaftsplan 1/5000

