

GEMEINDE SANKT OSWALD-RIEDLHÜTTE

Gemeinde
St. Oswald-Riedlhütte

13. Jan. 2026

EINGANG



7. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Landschaftsplanes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“

Vorentwurf 12.01.2026

Inhalt

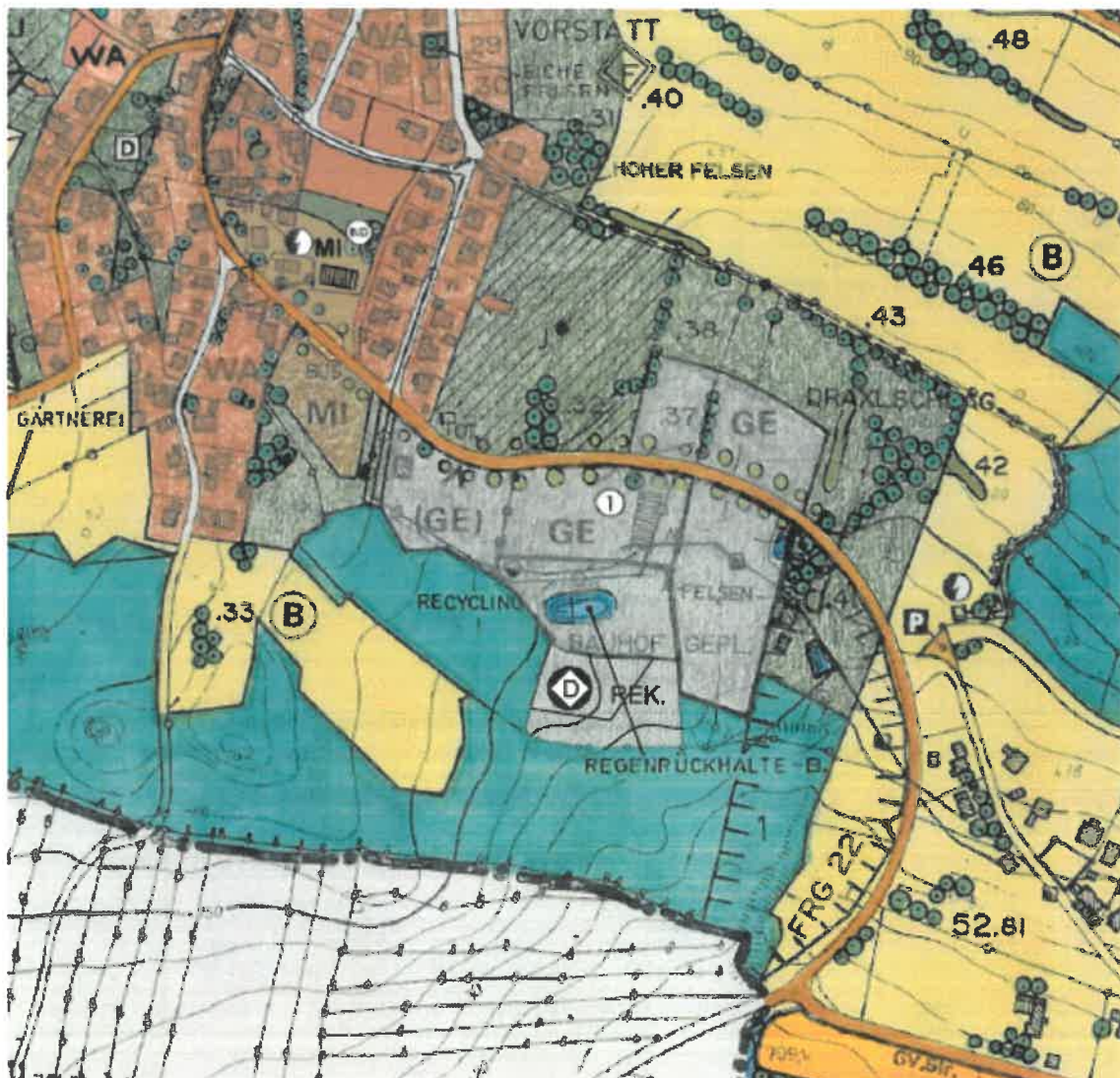
- A Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- B Begründung
- C Umweltbericht
- D Verfahrensvermerke
- E Anlagen



A. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

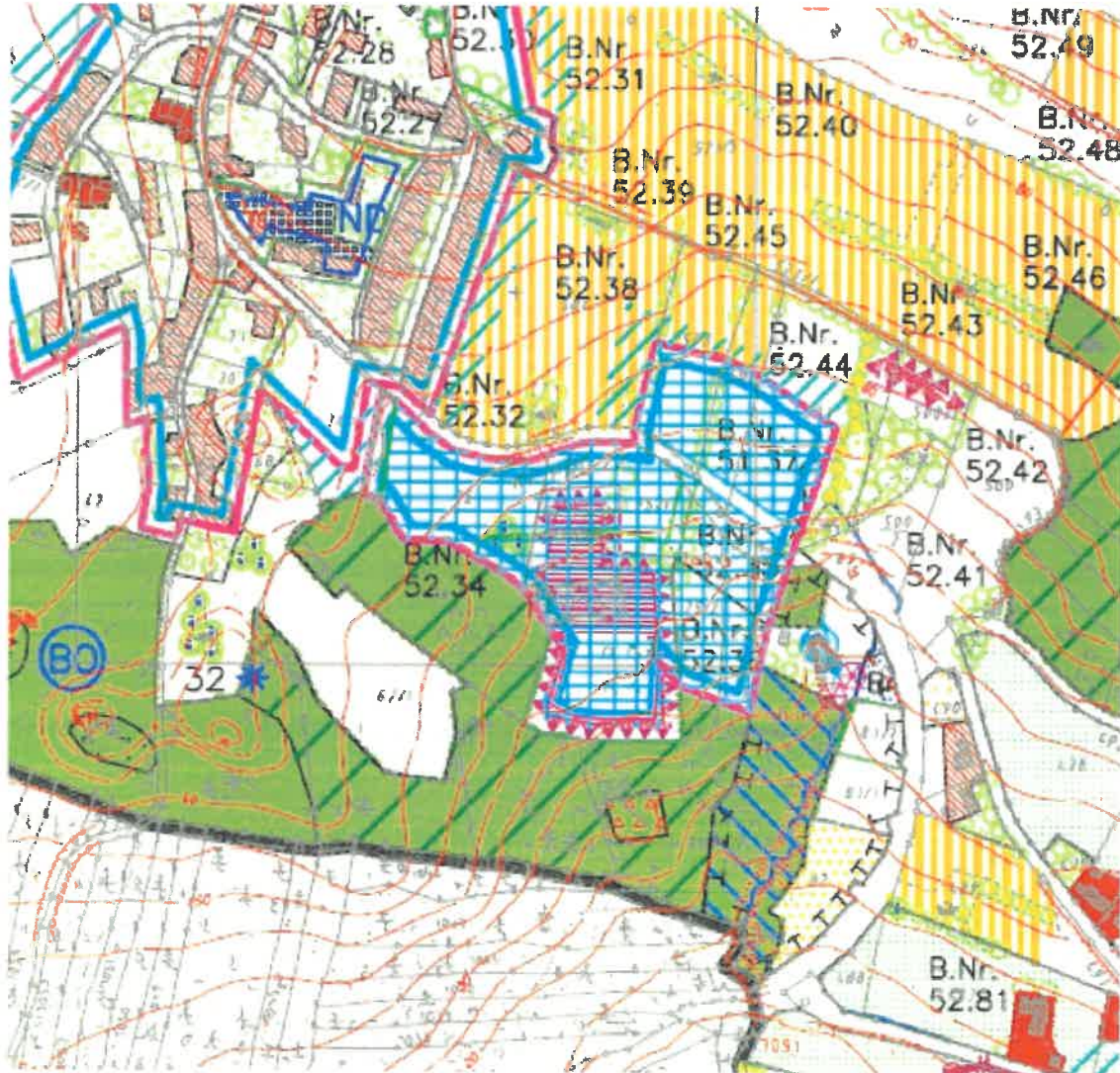
Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 7 (M 1/5000)



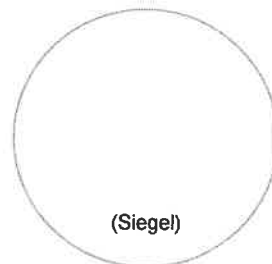


Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 2 (M 1/5000)



Sankt Oswald-Riedlhütte, den

.....
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Ziele der Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Der Gemeinderat Sankt Oswald Riedlhütte hat am 15.04.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 7 zu ändern. Der Landschaftsplan wird für den betroffenen Bereich ebenfalls geändert.

Parallel zur Änderung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ aufgestellt.

Der bisher im Flächennutzungsplan als „Flächen für Wald“ und als rekultivierte Deponie dargestellte Bereich soll nun als Gewerbegebiet „Sankt Oswald-Süd“ dargestellt werden. Mit der neuen Darstellung soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht und die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Der seit 01.07.2003 rechtskräftige Landschaftsplan stellt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine teilweise bereits eingewachsene Verfüllung dar. Durch die Änderung des Landschaftsplanes wird dieser Bereich zusätzlich als gewerblich nutzbare Fläche dargestellt.

Die Topografie des Geländes sollte durch die Baumaßnahmen weitgehend erhalten bleiben.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des Landschaftsplanes betrifft eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 75/1 (ca. 7.800m²) der Gemarkung Sankt Oswald.

Das Grundstück kann großteils als eben bezeichnet werden, an den Böschungen zu den Ost-, Süd- und Westgrenzen fällt es bis zu 12m ab.

3. Übergeordnete Planungen

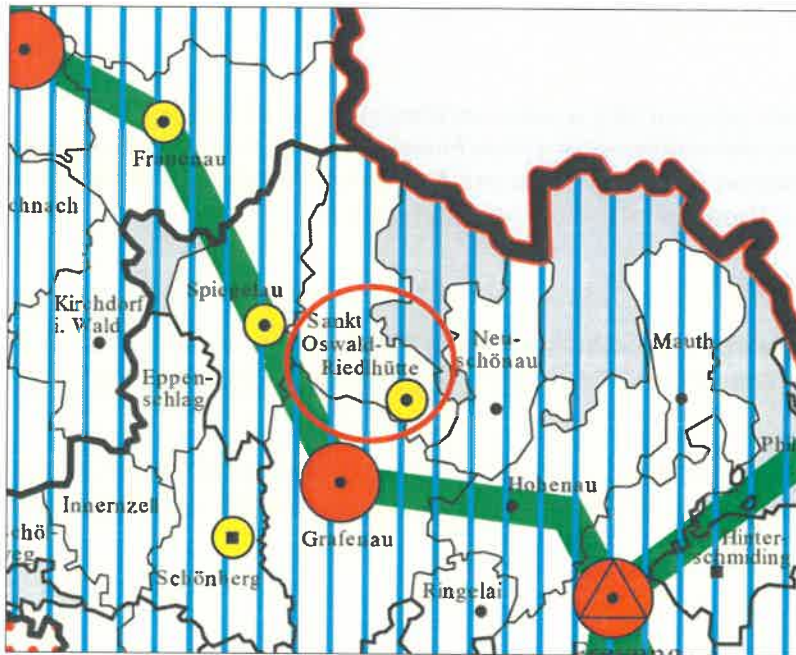
Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte liegt in der Nationalpark-Region Bayerischen Wald im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

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 Sankt Oswald liegt ca. sechs Kilometer nord-östlich vom nächsten Mittelzentrum Grafenau und ca. 45 km von nächsten Oberzentrum Passau entfernt.

Die Gemeinde Sankt 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

Eine räumliche Anbindung des geplanten Gewerbegebiets an die bestehenden Gebäude des Bauhofs und der Recyclinganlage der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte ist gegeben.

Durch die Umsetzung des Projektes soll es Gewerbebetrieben in der Region ermöglicht werden eine ortsnahe Betriebsansiedlung zu schaffen und somit das Entstehen neuer Arbeitsplätze im Landkreis Freyung-Grafenau zu fördern.

4. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Sankt Oswald-Haslach „Goldener Steig“ und die vorhandene Erschließungsstraße zum Recyclinghof nördlich angrenzend an den geplanten Baubereich.

Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Versorgungsleitungen

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

Durch die gemeindliche Wasserversorgung ist die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Löschwasser sichergestellt.

Anschlüsse für Strom und Telekom sind vorhanden.



Abwasserbeseitigung

Die angrenzenden Gebiete (MI, WA und GE) werden im Mischsystem entwässert. Es ist vorgesehen, anfallendes Schmutzwasser in den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind laut Auskunft der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte für die anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen versickert bzw. auf dem angrenzenden Grundstück in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte. Die Löschwasserversorgung wird ggf. angepasst bzw. erweitert.

5. Naturschutz

Die betroffenen Änderungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald, westlich und südlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Weitere Schutzstaten gibt es nicht.

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Sankt Oswald-Süd“ im Parallelverfahren aufgestellt. Demzufolge wird das Verfahren zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgehandelt.

Mit der Durchführung dort festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.



C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlage

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.

1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt mit der vorliegenden 7. Flächennutzungsplanänderung und der 2. Änderung des Landschaftsplanes die Umwandlung ihrer rekultivierten Bauschuttdeponie in eine Gewerbefläche. Die Deponie wurde ca. zehn bis elf Jahre, bis ca. 1997 betrieben.

1.3. 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 die vorliegenden Deckblätter den Inhalten des Baugesetzbuches nicht widerspricht.

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

Vorbesprechung, Scoping

Zwischen der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte und den Fachstellen am Landratsamt Freyung-Grafenau wurden im Vorfeld die Möglichkeiten zur Nutzungsänderung der Bauschuttdeponie besprochen und das notwendige Verfahren abgestimmt.



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.

2.1 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.

2.2 Schutzgut Mensch – Erholung / Freizeit

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

2.3 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, Bezug nehmend 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 sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 im Bebauungsplan festgesetzt werden.



2.4 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 Bebauungsplanaufstellung sollten zur vollständigen Eingrünung an der Nordgrenze der bebaubaren Fläche und entlang der Zufahrt Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Ergebnis: Es sollten entsprechende Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, sodass es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gibt.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Auswirkungen: Im Westen und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald als Mischwaldbestand an die Bauschuttdeponie an. Andere Schutzstaaten sind nicht betroffen.

Die Deponieböschungen und teilweise auch die ebenen Kronenrandbereiche der Deponie sind zwischenzeitlich von Aufwuchs aus Bäumen, Sträuchern und Staudenfluren bewachsen. Diese Flächen sollten sich selbst überlassen bleiben und könnten so als naturschutzfachliche Vermeidungsflächen dienen.

Ergebnis: Bei Anwendung der Bayerische Kompensationsverordnung mit entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung kann erreicht werden, dass es keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut gibt.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Auswirkungen: Die zur Bebauung vorgesehene Fläche auf der Krone der Deponie ist relativ klein. Die Zufahrt liegt bereits zum Großteil aufgeschottert vor. Die Baukörper sollten zurückhaltend dimensioniert werden. Zufahrtsstraße, Parkplätze, Wege und Lagerplätze sollten luft- und wasserdurchlässig herzustellen sein. Die Regenwasserrückhaltung sollte durch offene Flächen und auch durch zusätzliche Einrichtungen auf dem Grundstück ausreichend hergestellt werden. Zusätzlich ist auf dem angrenzenden Grundstück ein Regenrückhaltebecken vorhanden, in das überschüssiges Oberflächenwasser abgeleitet werden soll. Der Erhaltung des Bewuchses auf den Deponieböschungen und Baum-Neupflanzungen sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima beitragen.

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



2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die überwiegend bereits sich selbst begrünzte Deponie würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin sich selbst überlassen bleiben und würde weiter zuwachsen.

2.9. 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 bzw. der Bayerische Kompensationsverordnung sollen, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich des Eingriffs im Bebauungsplan festgesetzt werden, sodass die Umwandlung der Bauschuttdeponie in eine Gewerbefläche mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

2.10. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

2.11. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

2.11.1 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.



2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Die Standfestigkeit und der Totholzanteil der vorhandenen 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.

2.11.3 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 gesetzeskonform zu entsorgen.

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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE St. Oswald-Süd“ kann nicht aus dem Flächennutzungsplan und auch nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan im Parallelverfahren durch Deckblätter 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 ausreichende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zum Boden- und Wasserschutz festgesetzt und umgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Erhaltung der Eingrünung des Baubereiches festgesetzt werden.



Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu vermeiden, sollten vorhandene Gehölz- und Staudenflächen möglichst erhalten bleiben und geeignete Maßnahmen zum Artenschutz, wie die Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung im -Bebauungsplan festgesetzt werden.

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 (BGBl. 2025 Nr. 347)

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



D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Sankt Oswald-Riedlhütte hat in seiner Sitzung vom 15.04.2025 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Im Parallelverfahren wird auch der Landschaftsplan geändert.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom _____ 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung des Landschaftsplanes 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Sankt Oswald-Riedlhütte hat mit Beschluss vom _____ die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom _____ festgestellt.

Sankt Oswald-Riedlhütte, den _____



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Landschaftsplanes mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den _____



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Landschaftsplanes wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Der geänderte Flächennutzungsplan und der geänderte Landschaftsplan mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Landschaftsplanes 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 Sankt Oswald-Riedlhütte, den _____



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

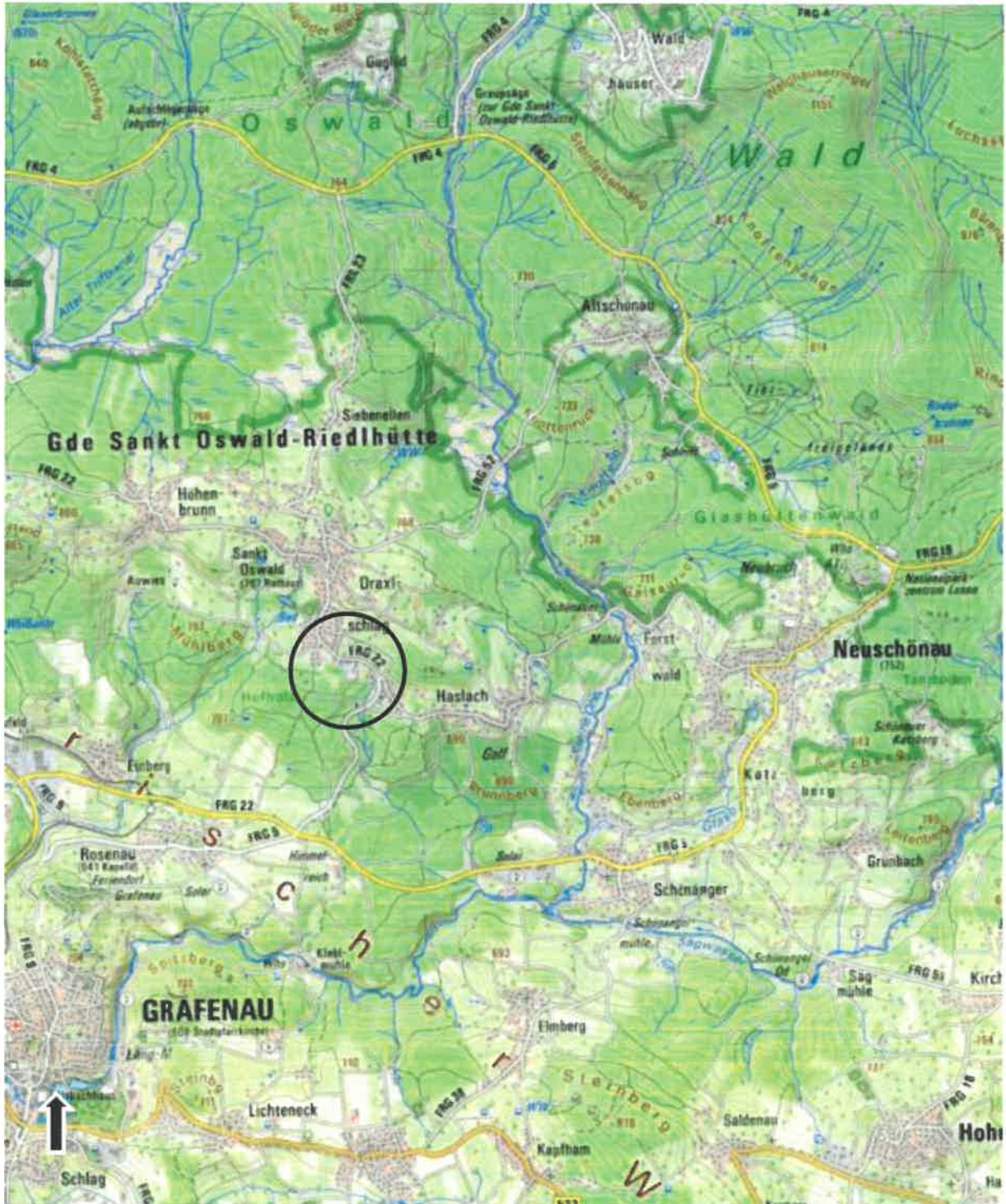


E. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000
- Anlage 2: Luftbild o.M.
- Anlage 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan M 1/5000
- Anlage 4: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan M 1/5000



Anlage 1 Lageplan Übersichtsplan M1/50000



Quelle: GeodatenOnline Stand 24.11.2022



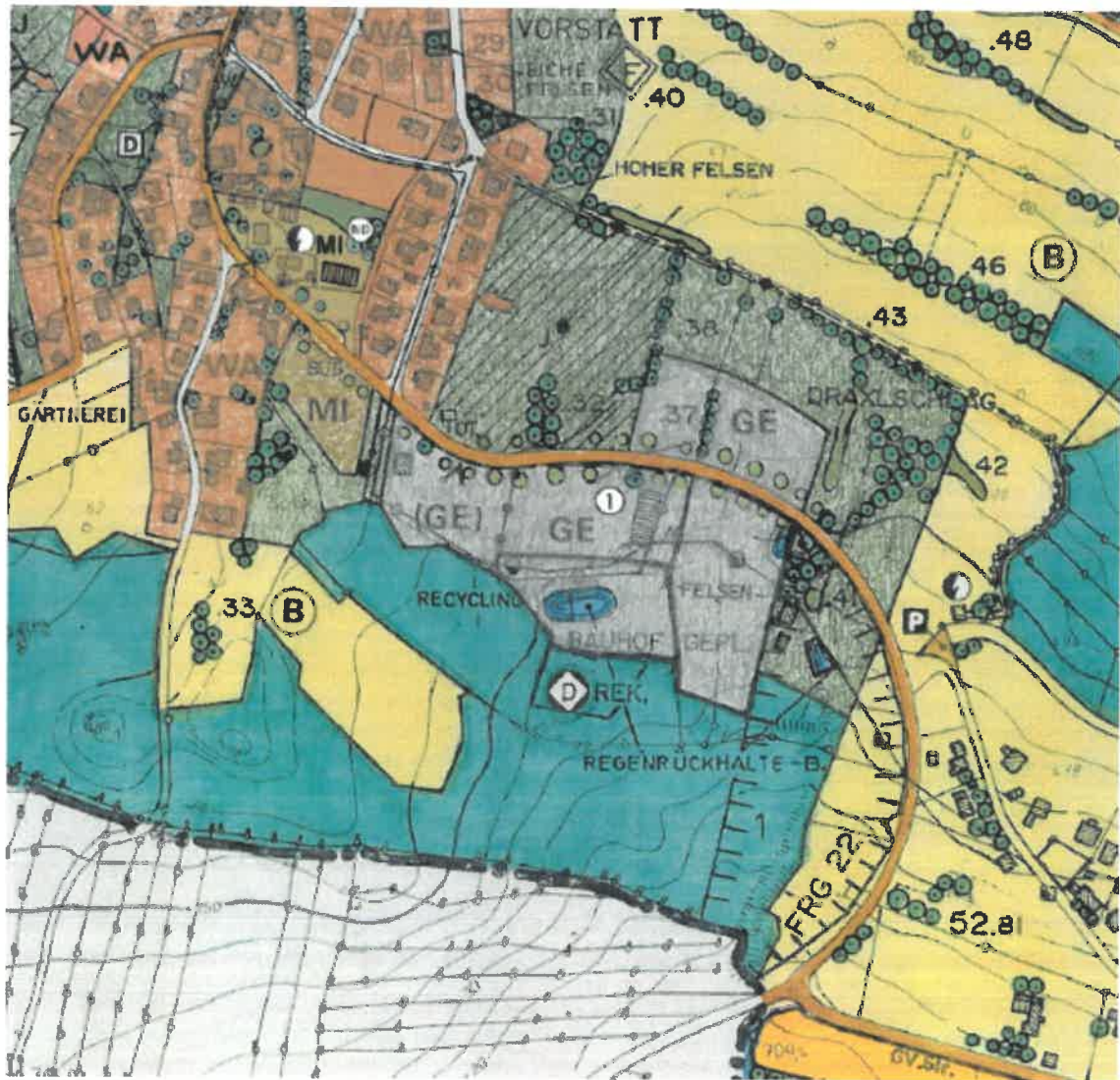
Anlage 2 Luftbild ohne Maßstab



Quelle: GeodatenOnline Stand 12.01.2026



Anlage 3 Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan M 1/5000





Anlage 4 Auszug aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan M 1/5000

