

# Gemeinde Waakirchen

Landkreis Miesbach



ENTWURF

## 5. Änderung des **BEBAUUNGSPLANES Nr. 18** **WAAKIRCHEN „Oberkammerloh“**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0      **Verfahrensvermerke****

1.1.      Aufstellung

1.2.      Beteiligung

1.3.      Satzungsbeschluss

1.4.      Inkrafttreten

### **2.0      **Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 12.08.2024) M=1:500****

### **3.0      **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen- Oberkammerloh“ Festsetzung durch Text ( Fassung vom 12.08.2024)****

3.1      Änderung des Baufensters, des Plangebiets

3.2      Änderung der überbaubaren Fläche

3.3      Änderung Art der baulichen Nutzung

3.4      Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.5      Verkehrsflächen

3.6      Baugestaltung

3.7      Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

3.8      Denkmalschutz

3.9      Immissionsschutz

### **4.0      **Begründung****

**4.1      **Ausgangssituation****

**4.2      **Anlass der Planung****

### **4.3 Ziel und Zweck der Planung**

### **4.4 Planungsgebiet**

### **4.5 Bauleitplanung, Verfahren**

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

### **4.6 Auswirkung der Planung**

4.6.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.6.2 Auswirkungen auf Ortsbild und Lebensumstände der Anwohner

4.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Waakirchen, Landkreis Miesbach, Reg.-Bezirk Oberbayern, ändert aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 10a, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ 1 Nr. 37 V vom 22.07.2014, 286)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 , zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

diese

# ENTWURF

## 5. Änderung des **BEBAUUNGSPLANES Nr. 18** **WAAKIRCHEN „Oberkammerloh“**

als Satzung.

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes:

1. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan mit den textlichen Festsetzungen des Architekturbüros Mattner in der Fassung vom 12.08.2024 im M=1:500 mit Legende.

Die Bebauungsplanzeichnung im M=1:500 ist auf der Grundlage der Katasterblätter des staatlichen Vermessungsamtes Miesbach, ausgehändigt von der Gemeinde Waakirchen, erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der möglichen Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Zur besseren optischen Unterscheidung sind einzelne Linien nicht maßstäblich abgebildet.

## 1.0 Verfahrensvermerke

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ im Bereich der Flurnummern 1679, 1691,1688/4, 1688/5, 1688/6, 1688, 1659/1, Gemarkung Waakirchen.

Der Gemeinderat / beschließende Bauausschuss hat in der Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom .....2024 bis einschließlich .....2024 (Bekanntmachung vom ..... 2024)

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ wurde mit Begründung und Satzung gem. § 3 BauGB vom .....2024 bis einschließlich ..... 2024 im Rathaus Waakirchen öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom ..... 2024 hingewiesen.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Waakirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates / beschließenden Bauausschusses vom ..... 2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ gem. § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ ist dem Landratsamt Miesbach mit Schreiben vom ..... 2024 mitgeteilt worden.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ mit Begründung kann im Rathaus eingesehen werden. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom ..... 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Waakirchen, den ???.?.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister



Planung:

Architekturbüro Mattner  
Sanktjohanserstraße 95  
83707 Bad Wiessee  
Telefon 08022-664366  
Telefax 08022-664396  
info@architekt-mattner.de



## **2.0 Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Fassung vom 12.08.2024) M=1:500**

### **3.0 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ Festsetzungen durch Text (Fassung vom 12.08.2024)**

#### **3.1 Änderung des Baufensters, des Plangebiets**

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Feuerwehr Waakirchen“ der Gemeinde Waakirchen, wird in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ integriert.

Die Position des Feuerwehrhauses und die Bebauungsgrenzlinie in diesem Bereich, werden den tatsächlichen Örtlichkeiten angepasst.

In Flur Nr. 1679. Der westlichste Anbau des Hauptgebäudes wird in das Baufenster integriert.

#### **3.2 Änderung der überbaubaren Fläche**

Die Baufenster im Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ werden, zum Teil gerundet, bemaßt. Die Bebaubarkeit ist durch GFZ und GRZ geregelt, damit sind zum Teil etwas größere Baufenster unproblematisch.

#### **3.3. Änderung Art der baulichen Nutzung**

Für die Flur Nummern 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689, 1659/14, 1690, 1688/4, 1688/5, 1688/6 und 1688 wird die Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNV festgelegt.

#### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Flur Nr. 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689 und 1659/14 wird die Position des Feuerwehrhauses und die Bebauungsgrenzlinie in diesem Bereich, an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

#### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Darstellung der Stellplätze und der befahrbaren Flächen im Bereich Feuerwehrhaus mit den Flur Nummern 1690/1, 1659/12, 1659/3, 1659/13, 1689 und 1659/14 wird als flächige Darstellung angepasst.

Die Darstellung der Stellplätze und der befahrbaren Flächen im Bereich Flur Nummer 1688/4 wird als flächige Darstellung angepasst.

### **3.6 Baugestaltung**

Die Wandhöhe im Bereich der Flur Nummer 1688/4 wird auf 7,50 festgesetzt.

### **3.7 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung**

Die begrünte Fläche auf der Flur Nr. 1688/4 wird anders strukturiert und den Erfordernissen angepasst. Die neue begrünte Fläche beträgt ca. 1.365 m<sup>2</sup>, die begrünte Fläche in der letzten gültigen Fassung betrug ca. 1.349 m<sup>2</sup>.

### **3.8 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

### **3.9 Immissionsschutz**

#### **Festsetzungen zum Schallschutz**

#### **Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm für Neu- oder Ersatzbauten**

Vorbemerkung:

Die folgenden Planskizzen gelten beispielhaft in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm und kann durch das zuständige Planungsbüro abweichend festgelegt werden.

#### **Grundrissorientierung**

Bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden dürfen in den mit in den Planskizzen gekennzeichneten Fassaden keine Fenster zu liegen kommen, welche zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 notwendig sind. Spalte B gilt für auch zum Schlafen genutzte Räume.

Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

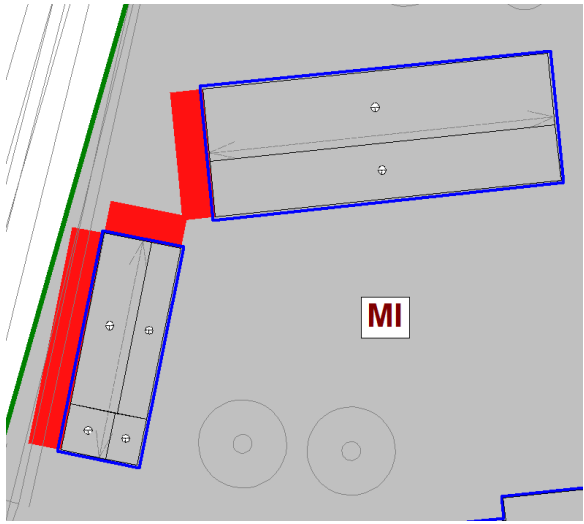
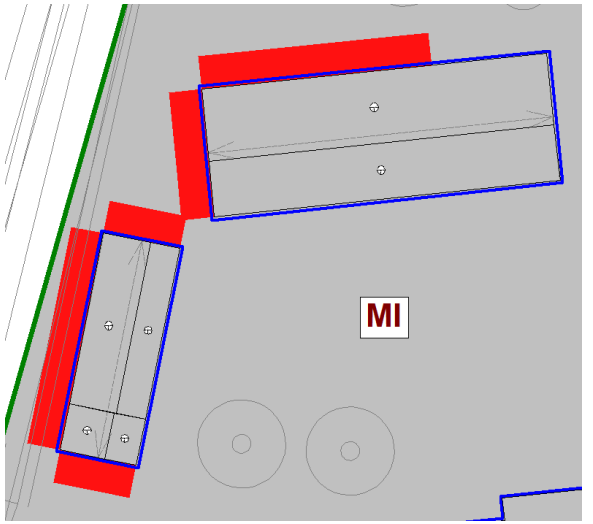
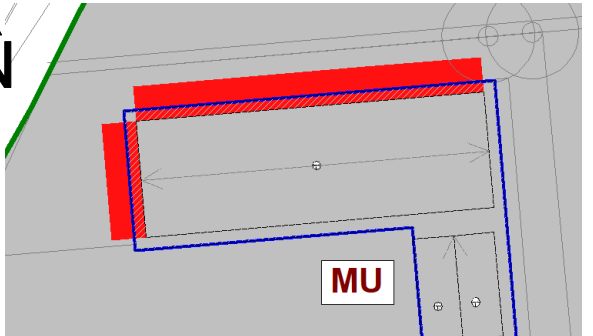
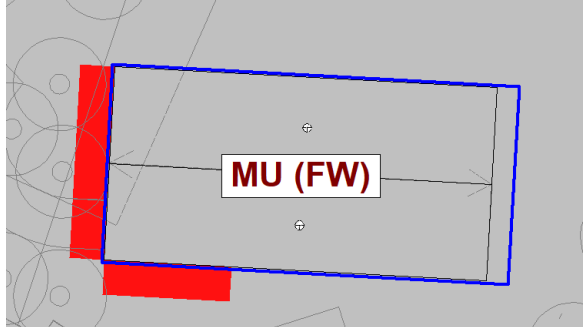
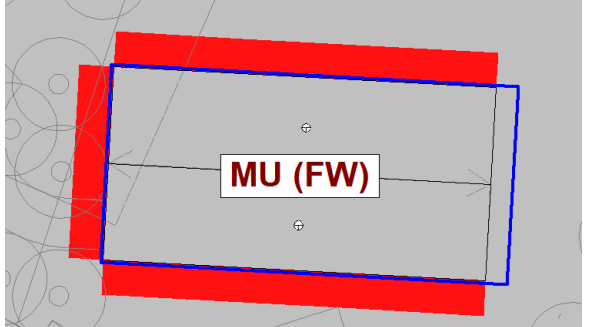
Der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder

vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, oder

der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand ( $\cong$  Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Rauminnen (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche  $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht

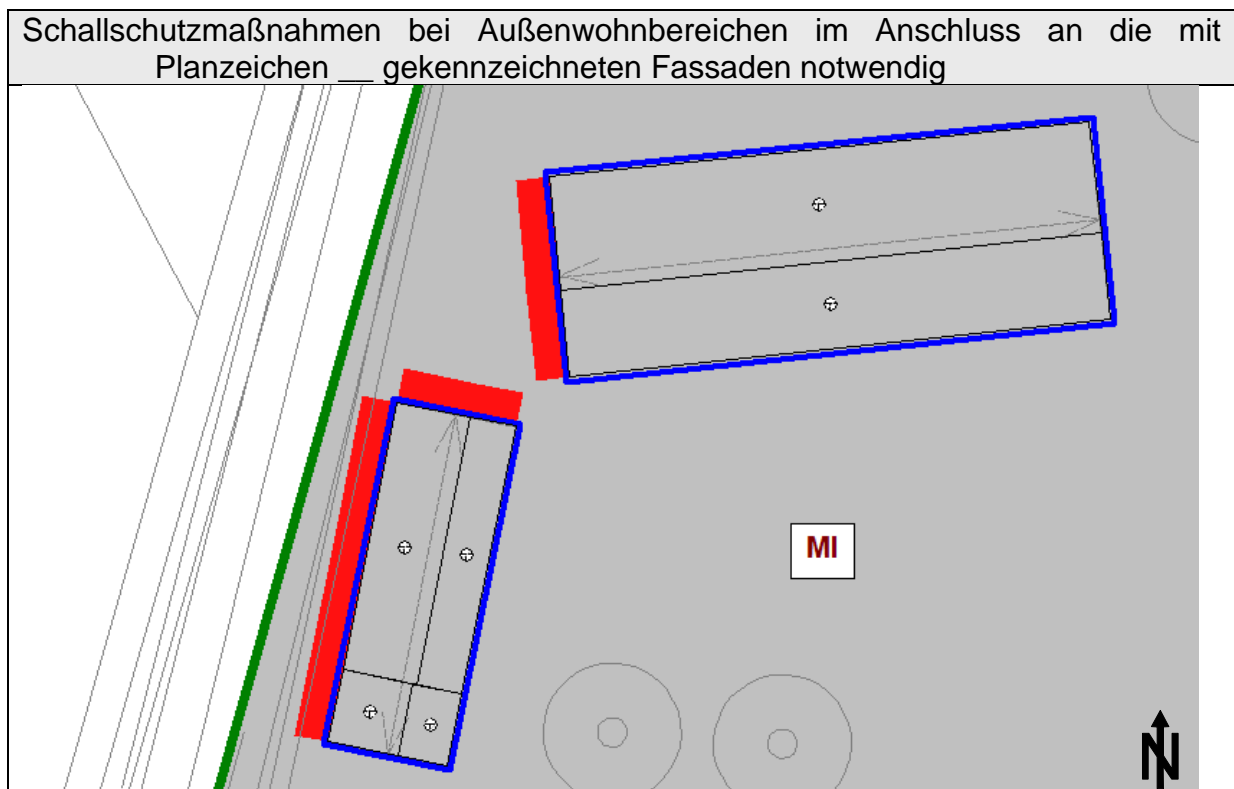
überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach a) bis b) ist die nachweisliche Einhaltung des zulässigen Immissionsgrenzwerts von 64/54 dB(A) tags/nachts im Freien vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsraums.

Spalte A	Spalte B
schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Pegel > 64 dB(A) tags)	auch zum Schlafen genutzte Räume (Pegel > 50 dB(A) nachts)
	
<p>--</p> <p>(keine Anforderung im MU,                  Pegel durchwegs ≤ 64 dB(A)                  tags)</p>	
	

### Schutzbedürftige Außenwohnbereiche

Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Freibereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.), die im Anschluss an die in den Planskizzen gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente etc.) abzuschirmen. Pro 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens 1 m<sup>2</sup> schallgeschützter Freibereich ( $\cong$  Einhaltung des tagsüber zulässigen Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A)) nachzuweisen. Ausnahmen hiervor sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.

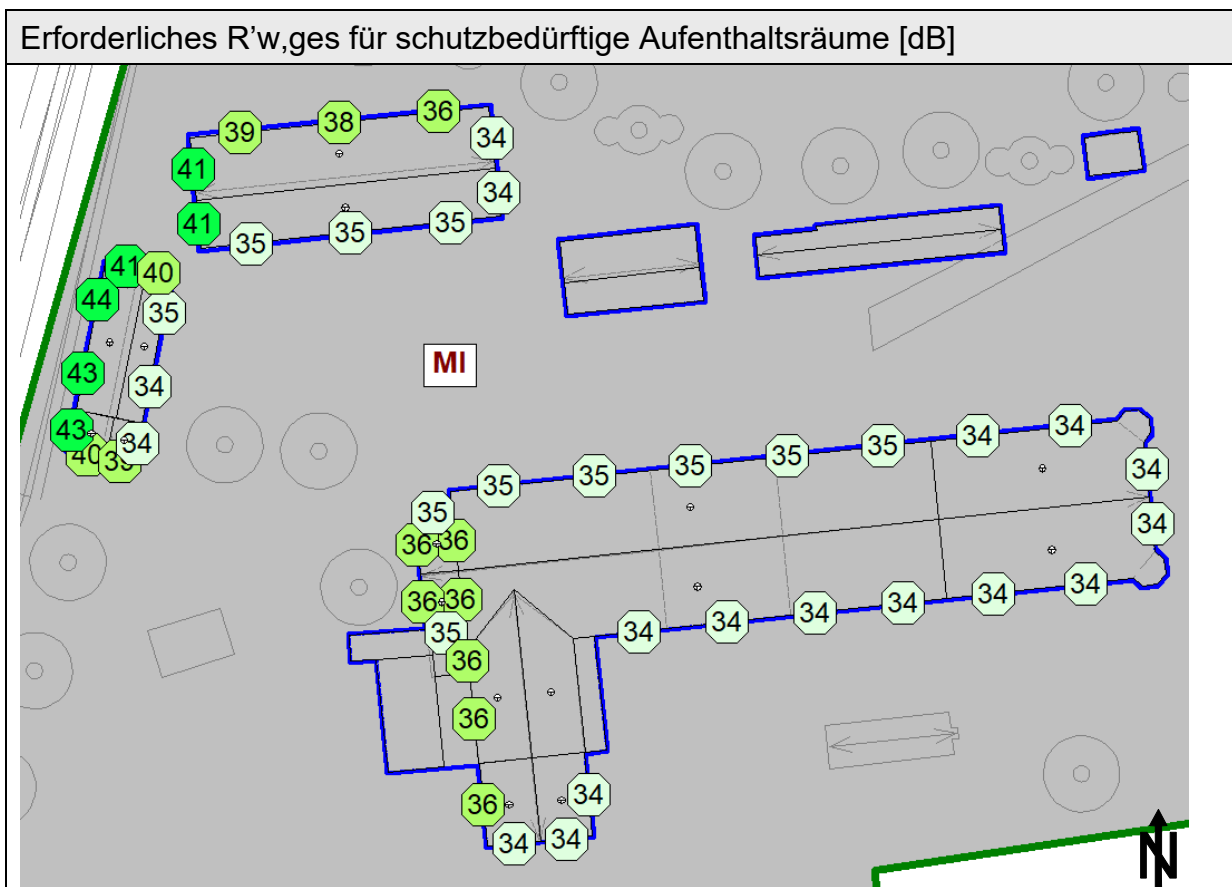


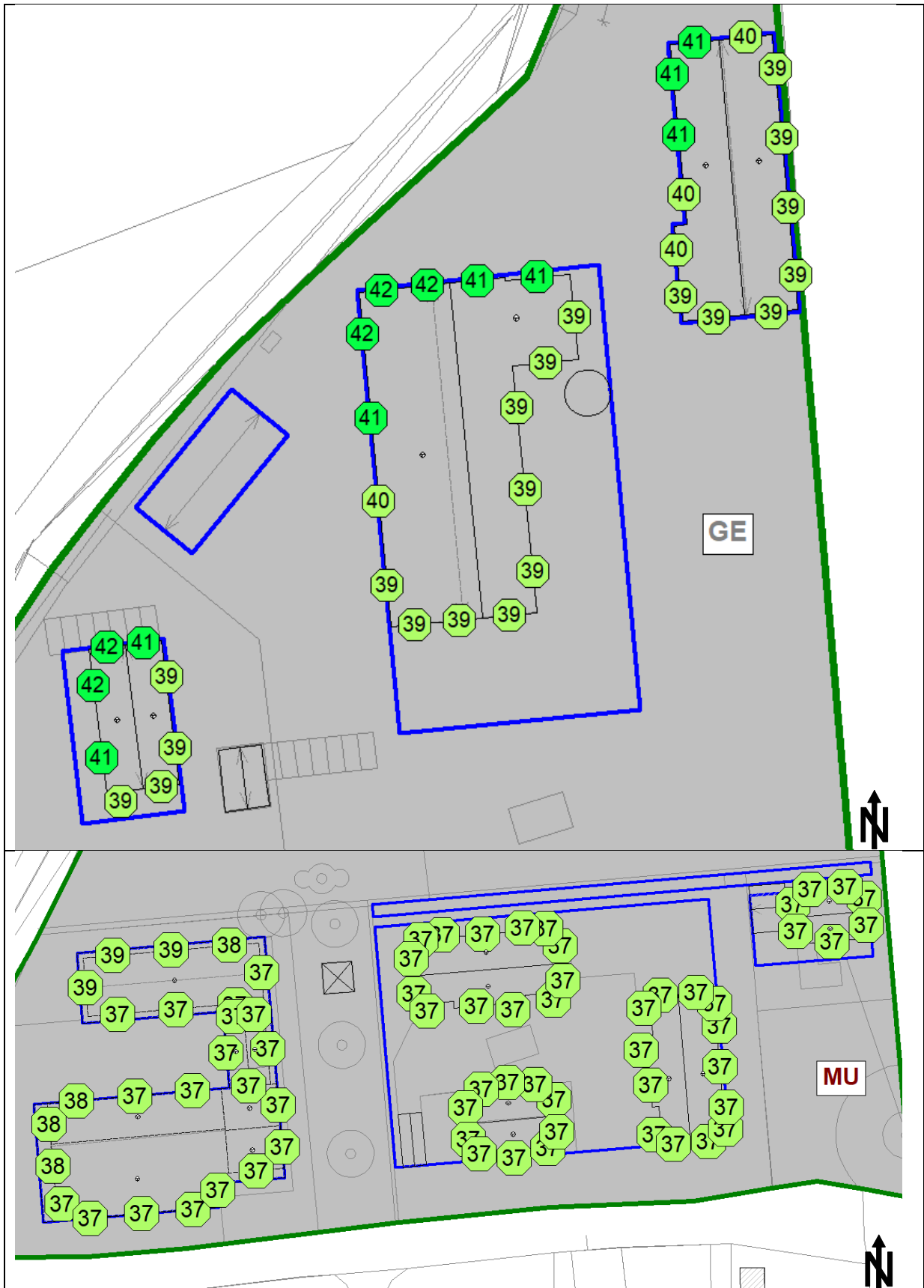
### Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß für Neu- oder Ersatzbauten

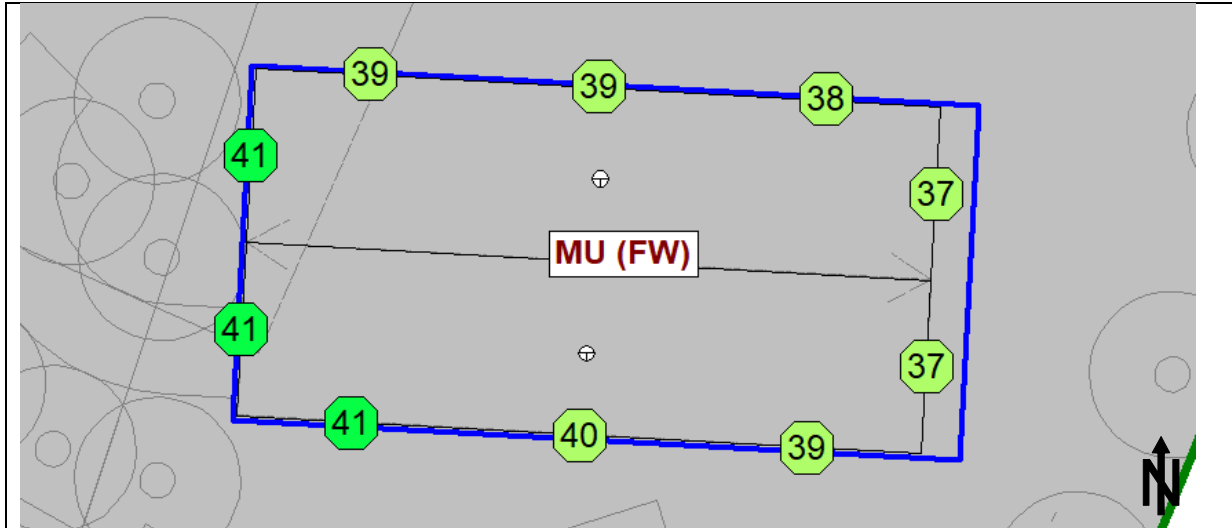
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Räume  $R'_{w,ges} \geq 30$  dB.







### Hinweise zum Schallschutz

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom **XX.XX.2024** (Bericht Nr.: 2968-2024 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Waakirchen eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 gemäß den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärm-beurteilungspegel und des tagsüber jeweils zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der gemäß Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w (C;Ctr) = 37 (-1;-3)$ . Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um

mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

## **4.0 Begründung**

gem. §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB

### **4.1 Ausgangssituation**

Im Jahr 2005 wurde erstmals ein Bebauungsplan für das Gebiet „Oberkammerloh“ aufgestellt. Dabei fand eine Gliederung der Fläche dahingehend statt, dass im Nord- und Südteil jeweils ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden ist. Der zentrale Bereich, um das dort vorhandene Sägewerk mit Zimmereibetrieb, wurde als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Rahmen von nachfolgenden Überarbeitungen wurde der Plan bisher viermal geändert. Wobei sich die Änderungen nahezu ausschließlich auf die südlichen Mischgebietsflächen bezogen haben. Daraus resultierend ergibt sich für den vorgenannten, südlichen Teil des Bebauungsplanes aktuell folgende Situation:

Auf dem westlichen Grundstück (FINr. 1688/4, Gem. Waakirchen) sind insgesamt zwei Baufenster für Gebäude im Plan dargestellt. Wobei derzeit nur eines davon bebaut ist. Dort befindet sich eine Pralinenmanufaktur mit zugehörigem Café, sowie das Wohnhaus des Betriebsinhabers.

Das angrenzende Grundstück (FINr. 1688/5, Gem. Waakirchen) ist mit insgesamt drei Mehrparteienwohnhäusern bebaut.

Die daran anschließende nordöstliche Teilfläche (FINr. 1688/6, Gem. Waakirchen) ist durch ein Wohnhaus mit angeschlossenen Praxisräumen genutzt.

Die südöstliche Teilfläche (FINr. 1688) ist insbesondere aufgrund eines angrenzenden Naturdenkmals bisher unbebaut.

Darüber hinaus wurde für den Bereich südwestlich des Moosrainer Weges im Jahr 2019 eine Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 BauGB) erlassen. Auf der dortigen Fläche ist zwischenzeitlich das neue Feuerwehrhaus Waakirchen errichtet worden.

### **4.2 Anlass der Planung**

Der Eigentümer des Grundstückes FINr. 1688/4 möchte seinen Betrieb aus Altersgründen nicht fortführen. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die bisherige gewerbliche Nutzung des Bestandsgebäudes aufzugeben. Gleichzeitig soll das Gebäude durch Umbaumaßnahmen einer vollständigen Wohnnutzung zugeführt werden, wobei der vorhandene Baukörper grundsätzlich erhalten wird.

Das nördliche Baufenster auf dem genannten Grundstück soll unverändert beibehalten werden. Durch eine entsprechende Festsetzung im



Bebauungsplan ist dort künftig aber ausschließlich eine gewerbliche (Wohn-) Nutzung zulässig.

Auch wenn die Gemeinde dem Grunde nach ein Interesse am Erhalt von gewerblichen Flächen im Mischgebiet hat, so zeigt sich doch andererseits, dass derzeit auch im Ortsbereich von Waakirchen ein erheblicher Mangel an Wohnflächen vorherrscht. Vor diesem Hintergrund entspricht es dem grundsätzlichen planerischen Ziel der Kommune, dass aktuell insbesondere auch Bestandsimmobilien für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

Allerdings ergibt sich vorliegend die Situation, dass im oben beschriebenen Mischgebiet schon bisher der Anteil der Wohnnutzung überwiegt.

Daher ist davon auszugehen, dass sich durch die zusätzliche Umnutzung eines bisher weitestgehend gewerblich genutzten Gebäudes, der bisherige Gebietscharakter zumindest faktisch verändern würde. Daraus könnte, aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, eine bauplanungsrechtliche Problemstellung resultieren.

#### **4.3 Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Nutzbarmachung von bisherigen Gewerbeflächen für künftige Wohnzwecke angestrebt.

Dies soll durch erweiterte bauliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Baufenster erreicht werden, wobei insgesamt eine Umwandlung des momentanen Mischgebietes (MI) in ein sog. urbanes Gebiet (MU) erfolgt.

Dadurch soll für die Zukunft auch eine möglichst variable Nutzungsmischung im Plangebiet erreicht werden.

Gleichzeitig soll das Gelände des Feuerwehrhauses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden.

#### **4.4 Planungsgebiet**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst die bisherigen Mischgebietsflächen auf den Grundstücken (jeweils Gem. Waakirchen) mit den FINrn. 1688, 1688/4, 1688/5 und 1688/6 sowie die Grundstücke (FINr. 1659/3, 1659/12, 1659/13, 1659/14 und 1689) des Feuerwehrhauses Waakirchen und die Straßenfläche des Moosrainer Weges (FINr. 1690).

Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung über eine Fläche von ca. 1,37ha.

#### **4.5 Bauleitplanung, Verfahren**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der vorgenannte Grundstücksbereich nördlich des Moosrainer Weges als

Mischgebiet dargestellt. Die Flächen südlich der vorgenannten Straße werden als allgemeines Wohngebiet verzeichnet.

Der für das Feuerwehrhaus überplante Bereich befindet sich bisher im Geltungsbereich einer sog. Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Daran grenzt nördlich das gegenständliche Bebauungsplangebiet an.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das Satzungsgebiet des Feuerwehrhauses (Gemeinbedarfsfläche) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Somit werden im Gebiet der vorliegenden Änderung, sogleich Gebäude mit Wohn-, Gewerbe- und sozialer Nutzung vorhanden sein. Gleichzeitig wird für das bestehende Baufenster im Norden des Grundstückes FINr. 1688/4 eine gewerbliche (Wohn-) Nutzung festgesetzt.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung ein breites Nutzungsspektrum in einem bereits bebauten Gebiet erreicht.

#### **4.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorgenannten, im Satzungsgebiet bereits vorhandenen Gebäudenutzung und der künftig angestrebten Nutzungsmischung, wird der südliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der 5. Änderung als urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt.

#### **4.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der im Satzungsgebiet zulässigen Baukörper und das Maß der Nutzung werden durch die Festsetzung von Baufenstern und die Angabe von zulässigen Wandhöhen und der Anzahl von Geschossen festgelegt.

#### **4.6 Auswirkung der Planung**

##### **4.6.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude vollumfänglich erschlossen. Die notwendigen Anlagen für die Versorgung mit Strom und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutzwasser sind bereits vorhanden.

Verkehrsmäßig wird der geänderte Bebauungsplanbereich im Wesentlichen durch die Kreisstraße MB 6 und die Ortsverbindungsstraße „Moosrainer Weg“ erschlossen. Neue Zufahrten sind nicht geplant.

#### 4.6.2 Auswirkungen auf Ortsbild und die Lebensumstände der Anwohner

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da im Rahmen der Änderung zwar eine geringfügige Erhöhung der Baukörper auf Flur Nr. 1688/4 zulässig wird, die grundsätzliche Kubatur, Orientierung und Lage der vorhandenen und künftig zulässigen Baukörper aber unverändert bleibt.

Durch die vorliegende Gebietsumwandlung ist auch nicht von Beeinträchtigungen der Lebensumstände der Anwohner auszugehen. Insbesondere wird durch die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz auch gewährleistet, dass die diesbezüglichen Ansprüche und Interessen der Anlieger auch künftig gewahrt werden.

Da sich vorliegend tendenziell eher der Anteil der Wohnnutzung im Gebiet erhöhen wird, ist aktuell auch keine von der Gebietsumwandlung ausgehende Immissionsmehrbelastung im Hinblick auf die Bestandsgebäude ersichtlich.

Diesbezüglich wurde vorab auch bereits eine schalltechnische Betrachtung durch ein Fachbüro durchgeführt. Darin werden Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem (Verkehrs-) Lärm dargestellt, welche im Rahmen von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Insbesondere auch dadurch kann ein hinreichender Schutz der Anwohner vor einer übermäßigen Lärmbelastung gewährleistet werden.

#### 4.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung ergeben sich im Prinzip keine Eingriffe in die Natur und Landschaft, da lediglich bereits überplante und bebaute Grundstücke von der Bebauungsplanänderung erfasst werden. Der Anteil der Grünflächen bleibt unverändert, wenngleich sich deren Lage im Gebiet teilweise geringfügig ändert.

Gemeinde Waakirchen, den ???.???.2024

---

Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister

