

D. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Hauserdörfel, östlich der Kirchseestraße“

1. Planungsgebiet

1.1 Lage – Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Hauserdörfel, östlich der Kirchseestraße. Die westlich der Kirchseestraße gelegenen Grundstücke und die südlich des Planungsgebietes sind bereits bebaut.

Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet der Gemeinde Waakirchen und befinden sich auf der Gemarkung Waakirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hauserdörfel, östlich der Kirchseestraße“ hat eine Größe von ca. 3.736 m² und eine Ausdehnung von ca. 100m x 38m. Er umfasst neben der Kirchseestraße mit der Flurnummer 1662, die zu bebauenden Flurnummern 1665/18 mit ca. 1.000 m² und 1665/19 mit ca. 2.000 m².

Entlang der Kirchseestraße liegt die Geländehöhe entlang des zu bebauenden Grundstücksteils bei ca. 787,68m üNN im Norden und 786,22m üNN im Süden und fällt nach Osten auf ca. 785,30m üNN im Norden und 783,87m üNN im Süden ab. Der Höhenunterschied beträgt somit zwischen 1,46m an der Straße im Westen und 1,43m im Osten zur freien Landschaft. Der maximale Höhenunterschied zwischen der Nord-Westgrenze zur Süd-Ostgrenze beträgt ca. 3,81m.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

Im Westen von dem Flurstücken 1660, 1661/2, 1661/1, 1661/3, 1661/4 im Norden und Osten von dem Flurstück 1665 und im Süden von den Flurstücken 1640 und 1640/3.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist der Geltungsbereich als Fläche für Wohnbau dargestellt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 hat der Gemeinderat beschlossen, die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

2. Planungsanlass und Aufgabenstellung

2.1 Bestandsbebauung und Umfeld

Die Baugrundstücke sind unbebaut und werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsteil Hauserdörfel liegt süd-östlich der Gemeinde Waakirchen und hat sich entlang der Staatsstraße 2365, die die Gemeinden Gmund und Waakirchen verbindet, entwickelt.

Zum Ortsteil gehören Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Hofflächen. Entlang der Tegernseer Straße haben sich einige gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Der überwiegende Ortsteil Hauserdörfel ist jedoch durch Wohnnutzung geprägt.

Ein Großteil des Siedlungsgebietes ist relativ dicht bebaut. Dies hängt historisch insbesondere damit zusammen, dass diese Siedlungen ursprünglich als Unterkünfte der Arbeiter des ehem. Bergwerks bzw. Kalk- und Zementwerks in Marienstein konzipiert waren. Daraus ergibt sich aktuell die Situation, dass die dortigen Grundstücke im sogenannten bauplanungsrechtlichen Innenbereich bereits relativ dicht bebaut sind. Ein Nachverdichtungspotential von größerem Gewicht, ist dort nicht vorhanden.

Der bebaute Bereich im direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bereits festgesetzt. Die Fläche entspricht damit seit vielen Jahren dem planerischen Ansatz der Gemeinde, im betreffenden Bereich eine straßenbegleitende Bebauung als Abschluss des nordöstlichen Ortsrandes zu entwickeln.

Aus diesen Gesichtspunkten ist eine maßvolle organische bauliche Entwicklung in Hauserdörf auf der Ostseite der Kirchseestraße unter Nutzung der dort bereits vorhandenen Infrastruktur auch mit dem Grundsatz der bevorzugt zu betrachtenden Innenentwicklung vereinbar. Die Grenzen des bestehenden Flächennutzungsplanes werden eingehalten und die vorgesehene Bauzeile stellt einen konsequenten Abschluss des Ortsrandes nach Nordosten hin dar.

2.2 Planungsanlass

Grundsätzlich gehört es zu den Aufgaben einer Gemeinde, die örtliche Bevölkerung mit einem ausreichenden und angemessenen Wohnraumangebot zu versorgen. Aus verschiedensten Untersuchungen geht hervor, dass insbesondere auch im Landkreis Miesbach (u.a. aufgrund seiner Nähe zur Landeshauptstadt München) ein angespannter Wohnungsmarkt vorhanden ist. Auch im Gemeindebereich Waakirchen ergibt eine aktuelle Umfrage im Rahmen einer örtlichen Wirtschaftsstudie, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum einen wesentlichen Hemmschuh für die Entwicklung der örtlichen Unternehmen darstellt.

Die örtliche Bevölkerung hat immer mehr Probleme einen passenden und finanzierbaren Wohnraum zu finden.

In der Vergangenheit hat die Gemeinde versucht, diesen Entwicklungen durch ein angemessenes Angebot im Rahmen von Einheimischenmodellen entgegenzuwirken. Allerdings hat sich zuletzt gezeigt, dass aufgrund der aktuellen Zins- und Baukostenentwicklung derartige Modelle momentan nicht mehr dazu geeignet sind, um ein ausreichendes Wohnungsangebot schaffen zu können.

Vor diesem Hintergrund ist das Ziel der Gemeinde, entsprechenden Wohnraum mit kleineren Einheiten, einerseits durch Reihenhäuser auf kleiner Grundstücksfläche und andererseits durch Geschoßwohnungsbau zu schaffen. Dadurch soll entsprechend, bezahlbarer Wohnraum, auch der breiteren Masse der Bevölkerung angeboten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Gemeinde auch eine kommunale Wohnbaugesellschaft gegründet.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung sind für entsprechende Bauvorhaben primär Flächen geeignet, welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. In Anbetracht der örtlichen Grundstückspreise lässt sich letztendlich nur dadurch bezahlbarer Wohnraum herstellen.

Folgende Flächen, die unter Umständen dem Innenbereich zugeordnet werden können, zur Innenverdichtung und für eine Bebauung mit der gewünschten Nutzung im Gemeindegebiet geeignet erscheinen, wurden untersucht. Diese Flächen sind entweder für andere Zwecke der Öffentlichkeit dienlich oder befinden sich im Privatbesitz und werden entweder durch die Eigentümer selbst bebaut oder es besteht derzeit kein Interesse an einer Bebauung bzw. liegen die wirtschaftlichen Voraussetzungen derzeit nicht vor.

1. Die beiden gemeindlichen Grundstücke am nordöstlichen Ende des Bodenschneidweges (Flurnummern 1656/23 und 1656/24) dienen als Spiel- und Sport-/Bolzplatz, der von der örtlichen Bevölkerung sehr gut angenommen und frequentiert wird.
2. Das Grundstück in der Nordostecke des Baugebietes „Am Hag“ (Flurnummer 1640/12) ist gemäß dem gültigen Bebauungsplan primär für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen. Eine Baurealisierung wird dort derzeit konkret forciert.
3. Die unbebaute Fläche an der Ecke Kronimusweg / Tegernseer Straße (Flurnummer 1633/1) befindet sich im Privatbesitz, eine Bebauung ist dort momentan nicht vorgesehen. Ein Verkauf der Teilfläche steht nicht zur Diskussion.
4. Die beiden Baugrundstücke am östlichen Ortseingang von Hauserdörf (Flurnummer 2108/7 und 2108/8, Tegernseer Straße) befinden sich ebenfalls im Eigentum von Privatpersonen. Der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungsplan sieht für diese Parzellen eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Entsprechende Bauanträge sind gestellt.

Die Potentiale der Innenentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm stehen somit nicht zur Verfügung. Die Verfügbarkeit der Flächen sind nicht gegeben. Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.11.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 „Hauserdörf, östlich der Kirchseestraße“ beschlossen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für junge Menschen und Familien bzw. für Mitarbeiter der örtlichen Gewerbebetriebe geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht die Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vor.

Das Baukonzept sieht 3 Gebäudekörper mit insgesamt 14 Nutzungseinheiten vor. Sie sollen als Mehrfamilienwohnhaus (voraussichtlich 8 Wohneinheiten) und zwei Dreispänner (Reihenhaus, 6 Wohneinheiten) errichtet werden.

Mit der gewählten Gebäudestruktur wird an die bestehende ländliche Bebauung im Gemeindegebiet Waakirchen, im Ortsteil Hauserdörf und insbesondere an die westlich der Kirchseestraße vorhandene Bebauung angeknüpft.

Die Wohnhäuser dürfen zweigeschossig mit Dachgeschoss errichtet werden.

Je Reihenhaus ist max. eine Nutzungseinheiten zulässig.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Fachplanung von der Gemeinde beauftragt, hergestellt und dauerhaft gesichert.

4. Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die hauptanlagenbezogene Grundfläche beträgt ca. 654 m² und liegt somit weit unter der maximal zulässigen von 10.000m². Da das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde, konnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden, denn:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. grenzt unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt auch unter Berücksichtigung der Gesamtgrundfläche, die in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt wird, weniger als 20.000 m², für ein Verfahren nach § 13 b BauGB weniger als 10.000 m².
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich.
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung sowie eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurden durchgeführt, diese ergaben keine Notwendigkeit für eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Vorschrift des § 13b BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Ortsrandlagen wurde in Folge deren vom Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 18.07.2023 - Az. 4 CN 3.22) festgestellten Unvereinbarkeit mit Unionsrecht zum 01.01.2024 außer Kraft gesetzt. Ebenfalls zum 01.01.2024 wurde die „Reparaturvorschrift“ des § 215a BauGB eingeführt.

Nach § 215a Absatz 1 BauGB können im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Da die zeitlichen Vorgaben jedoch nicht eingehalten werden können, hat die Gemeinde beschlossen für die Fortführung der Bebauungsplanaufstellung das Regelverfahren gem. § 2 BauGB anzuwenden.

Für eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zunächst die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung.

Mit der frühzeitigen Beteiligung ist durch die Behörden der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes anzugeben.

Mit den maßvollen Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

5. Beschreibung des Vorhabens

Die zu bebauende Grundstücke mit einer Fläche von ca. ca. 3.000m² liegen östlich der Kirchseestraße. Die Kirchseestraße ist westlich bereits bebaut. Die Bebauung ist geprägt von giebelständig zur Straße stehenden zweigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss.

Mit der geplanten Bebauung sind drei Häuser bzw. Hausgruppen ähnlicher Größe vorgesehen. Sie sind ebenfalls giebelständig zur Kirchseestraße angeordnet und zweigeschossig mit Dachgeschoss vorgesehen. Auf dem nördlichen Grundstück mit der Flurnummer 1665/18, kann durch die Festsetzungen auf drei Parzellen ein Dreispänner entstehen. Auf der Flurnummer 1665/19 ist auf dem südlichen Teil ebenfalls ein Dreispänner und auf der nördlichen Teilfläche ein Mehrfamilienwohnhaus mit Quergiebel und Tiefgarage geplant.

Für die Reihenhäuser ist eine Grundfläche von max. 71,5m² auf einer Fläche von 6,5m Breite und 11,0m Tiefe festgesetzt.

Für jede Reihenhäuser-Wohneinheit ist eine Garagen- und ein Frestellplatz vorgesehen.

Die Gebäude und Hausgruppen werden von Westen über befahrbare Wege auf der Nordseite der Gebäude erschlossen und haben ihren Terrassen- und Gartenbereich im Süden der Häuser.

Mit der Bebauung sind neben der 6 Nutzungseinheiten in den Reihenhäusern im Mehrfamilienwohnhaus voraussichtlich 8 Wohneinheiten möglich. Die Hauptausrichtung der Wohnräume ist ebenfalls nach Süden orientiert.

Zusätzlich zu den Tiefgaragenstellplätzen sind für das Mehrfamilienwohnhaus auch Frestellplätze am Gebäudezugang auf der Nordseite vorzusehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet eine reduzierte und verhältnismäßige Außenentwicklung statt. Durch die kompakte Bauweise als Mehrfamilien- und Reihenhäuser wird dem Grundsatz zur flächensparenden, ressourcenschonenden Bauweise Rechnung getragen.

Die Gemeinde kommt dem Siedlungsdruck nach, für junge Menschen und Familien aber auch Mitarbeitern der örtlichen Betriebe mit mittlerem Einkommen, Grundstücke und Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anzubieten.

6. Wesentliche Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen, die überbaut werden darf ist innerhalb der Baufenster in Quadratmeter gem. § 19 Abs. 1 BauNVO angegeben. Zulässige Abweichungen und Überschreitungen werden durch die textlichen Festsetzungen definiert.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige maximale Wandhöhe wird je Baufeld bzw. je Bereich unterschiedlicher Nutzung beschränkt. Die Wandhöhe wird bezogen auf die festgelegte Oberkante Fertigfußboden über Normalnull (üNN).

Die Festsetzungen für die Höhenlage der Erdgeschosse richtet sich nach den Erfordernissen für eine an das Bestandsgelände angepasste Höhenlage.

6.3 Bauweise

Bei den drei Baukörpern der Mehrfamilien- und Reihenhäuser handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 7,0m bzw. 6,5m. Durch die Festsetzungen der Wandhöhen sind auch die Dachgeschosse als Wohnflächen ausbaubar und im Mehrfamilienwohnhaus zusätzlich durch die Festsetzung eines Quergiebels nach Süden gut nutzbar.

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 23° festgesetzt.

6.4 Abstandsflächen

Die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Garagen definiert.

6.5 Baugestaltung

Die Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung von Fassaden und Dachüberstände werden durch mit den textlichen Festsetzungen bestimmt.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Nutzungen vorbereitet, die neue Verkehrsbewegungen und Schallemissionen erwarten lassen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kirchseestraße von Süden und Norden. Bei der Kirchseestraße handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30km/h. Das bestehende Verkehrsaufkommen auf der Kirchseestraße ist niedrig, da es sich um keine Durchgangsstraße, sondern eine Nebenstraße handelt.

Durch die Neubebauung mit ca. 14 Nutzungseinheiten und ca. 30 neuen Bewohnern sowie max. 28 zu erwartenden Kraftfahrzeugen (gemäß Stellplatznachweis), erhöht sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich.

Das größte Verkehrsaufkommen entsteht voraussichtlich an der Einmündung der Kirchseestraße zur Tegernseer Straße. Der Zielverkehr verteilt sich in etwa gleichmäßig auf die drei Zufahrten zu den Häusern bzw. Hausgruppen.

Eine Abbiegespur für Linksabbieger aus nordwestlicher Richtung an der Tegernseer Straße ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht erforderlich, die zulässige mittlere Wartezeit für den KFZ-Verkehr an den vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten ist gering. Kurze Wartezeiten und eine geringe Staubildung sind tolerabel.

Den Nutzungseinheiten sind auf den Reihenhäusergrundstücken jeweils eine Einzelgarage und ein Frestellplatz zugeordnet.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das gemeindliche Trinkwassernetz gesichert. Der Anschluss an das örtliche Leitungsnetz erfolgt unterirdisch mit der Grundstückerschließung parallel zur Strom-, Telekom- oder Glasfaserversorgung.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Sie erfolgt unterirdisch im Zuge der Grundstückerschließung parallel zur Wasser-, Telekom- oder Glasfaserversorgung.

Die erforderlichen Kabelverteiler müssen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, ggf. auch auf Privatgrund geduldet werden.

Auf den Satteldächern werden Anlagen zur Stromgewinnung zugelassen (Photovoltaik-Anlage) Es ist eine Speicherung des erzeugten Stromes ist möglich.

Die Planung, Leistungsstärke, Einspeisemöglichkeit und ggf. Ladestationen für die E-Mobilität müssen von den Betreibern mit dem Versorger abgestimmt werden.

- 7.4 Gasversorgung
Eine Versorgung des bebauten Gebietes ist durch das Versorgungsnetz in der Kirchseestraße möglich.
Ein Anschluss ist von den Bauwerbern mit dem Versorger abzustimmen.
- 7.5 Schmutzwasserentsorgung
Der Ortsteil Hauserdörf ist an die gemeindliche Sammelkanalisation der Gemeinde Waakirchen angeschlossen.
Regen- und Oberflächenwasser ist getrennt auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Mit den Bauanträgen sind entsprechende Entwässerungsanträge einzureichen.
- 7.6 Deutsche Telekom
Im Geltungsbereich und auf den Baugrundstücken befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone / Deutsche Glasfaser, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden, ggf. sind die Baumaßnahmen mit den Spartenägern abzustimmen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 7.7 Müllentsorgung
Die Müll-Entsorgung wird durch den landkreiseigenen Entsorgungsbetrieb VIVO sichergestellt.

→ **Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist somit gesichert.**

8. Immissionsschutz

- 8.1 Einwirkender Verkehrslärm
Durch die geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs, kann davon ausgegangen werden, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann.
- 8.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Durch die verträgliche Verkehrszunahme aus der geplanten Bebauung besteht kein Anspruch auf Schallschutz für den geplanten Neubau oder den Umbau von Verkehrswegen.
Es ist für das bestehende Dorfgebiet durch das neue Wohnbebauung mit keinen schädlichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es handelt sich um für Wohngebiete typische Geräusche. Im Hinblick auf die ggf. zum Einsatz kommenden Luftwärmepumpen wird festgesetzt, dass die schalltechnisch irrelevant im Sinne der TA Lärm sein müssen.
- 8.3 Allgemein
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 seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“.

9. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen konzentrieren sich räumlich auf die Festsetzung von Baupflanzungen entlang der Kirchseestraße, in den südseitigen Gärten der Gebäude und zur freien Natur- und Landschaft Richtung Norden und Osten.

Die privaten nicht überbauten Flächen die gärtnerisch zu gestalten. Die Flächen sind mit standortgerechten und heimischen, kleinkronigen Bäumen oder Sträucher zu bepflanzen.

Zusätzlich zu den Baupflanzungen wird eine Ortsrandeingrünung des zu bebauenden Gebietes durch Busch- und Strauchpflanzungen an den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des „Merkblattes für die Gestaltung von öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach empfohlen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen sind lagemäßige Empfehlungen.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind wasserdurchlässige Beläge für Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen festgesetzt. Es sind offenporige oder offenfugige Pflaster- und Plattenbeläge zulässig. Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen (Bürgersteige, Fuß- und Radwege) zulässig.

10. Ökologie und Umweltbelange

Mit der Bauleitplanung wurden Aspekte der energieeffizienten Bauweise und Möglichkeiten zur Reduzierung von Treibhausgasen berücksichtigt.

Die Gebäude werden in einer kompakten Bauweise errichtet. Die gedämmten Hüllflächen werden durch die gereihten Häuser reduziert.

Mit der weiteren Gebäudeplanung werden Reduzierungsmöglichkeiten des Energieverbrauchs von Gebäuden für Heizungs- und Warmwasserbereitung untersucht. Dabei werden regenerative Möglichkeiten zur Energieerzeugung bevorzugt zur Ausführung geprüft.

Die Nutzung von Anlagen zur Stromgewinnung und -Speicherung wird vorgesehen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 „Hauserdörf, östlich der Kirchseestraße“ muss im Regelverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Bereiche vorab der eigentlichen Umweltprüfung näher dargestellt:

- Tiere, Pflanzen, Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Erholungseignung
- Kultur- und Sachgüter
- Mensch

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese in zentraler Lage von Hauserdörf, einem Ortsteil der Gemeinde Waakirchen. Die Fläche grenzt östlich an die westlich bebaute Kirchseestraße und nördlich an eine bestehende Bebauung an.

Es handelt sich um eine Fettwiese an deren Westgrenze zur Kirchseestraße sich eine Baumreihe bestehend aus 8 Laubbäumen befindet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 5 dieser Bäume. Die Wiese ist zur Kirchseestraße gebösch.

10.1 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

In der nährstoffreichen Wiesenfläche sind durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung keine Quartiersstrukturen oder Nistplätze geschützter Tierarten zu erwarten.

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Areal, ist für saP-relevante Arten ohne nennenswerte Bedeutung.

Allerdings enthalten die Bäume entlang der Kirschseestraße ein Habitatpotenzial für saP-relevante Vogelarten und Insekten.

Die Bestandsbäume an der Kirchseestraße wurden im Jahr 2017 erfasst und am 18.12.2023 kontrolliert. Alle Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben eine befriedigende oder schlechtere Beurteilung erhalten. Die Winterlinde an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Plakettencode 2000278) hat die Gesamtbeurteilung ausreichend erhalten. Sie weist in der Krone Schäden und im Kronenansatz irreversible Schäden im Holzkörperbereich und Schäden, die die biologische Leistungsfähigkeit des Baumes beeinträchtigen bzw. dauerhaft beeinträchtigen, auf. Dieser Baum ist deshalb im Bebauungsplan als zu fällender Baum gekennzeichnet. Er wird durch zwei Neupflanzungen nach Abschluss der Baumaßnahmen ersetzt.

Südwestlich der Gemeinde Waakirchen und des Ortsteils Hauserdörfel befindet sich das FFH-Gebiet 8235-71 „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore“. Die Entfernung vom Geltungsbereich zum FFH-Gebiet beträgt ca. 900m. Die Schutzgüter des FFH-Gebiets sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Ein ausreichender Mindestabstand zwischen dem Baugebiet und dem FFH-Gebiet ist gegeben (Schutz vor Lärm, Schadstoffemissionen, übermäßiger optischer Beeinträchtigung und Nährstoffeintrag). Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (VU) besteht nicht.

Es ist für das Vorhaben von keiner erheblichen Beeinträchtigung der saP-relevanten Tierarten oder einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen auszugehen.

Durch das Bauvorhaben kommt es zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung und des ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nötig.

Zur Vermeidung von Gefahren werden

- Glasflächen der Neubauten vogelfreundlich gestaltet
- die Bildung von Pfützen und Lachen, durch die Amphibien angelockt werden, vermieden
- Beleuchtung des Ortsrandes durch die Gebäude möglichst geringgehalten

10.2 Boden

Die zu bebauende Fläche ist unversiegelt. Der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt eine geringe Bedeutung zu.

Durch die Realisierung der Planung wird eine weitere Versiegelung von Flächen möglich.

Es ist vorgesehen lediglich die befahrbaren Erschließungswege zu befestigen und ggf. mit offenfugigem Pflaster auszubauen.

Die privaten nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Um die Versieglung möglichst gering zu halten, sind wasserdurchlässige Beläge für Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen festgesetzt. Es sind offenporige oder offenfugige Pflaster- und Plattenbeläge zulässig.

10.3 Wasser

Der ausgeprägte Grundwasserspiegel befindet sich erst in größerer Tiefe und hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.

Die Wasserdurchlässigkeit der Kiese ist abhängig von den Ablagerungsvorgängen in waag-rechter Richtung größer als in lotrechter Richtung und besonders in feinkornarmen Schichten sehr groß.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten aufgrund der guten Durchlässigkeit möglich.

Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind deshalb gem. Din 18165, Teil 4, gegen Bodenfeuchte bzw. unter Einfluss einer Dach- oder Oberflächenwasserversickerung gem. DIN 18165, Teil 6, vorzusehen.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und des Niederschlagswassers ist aufgrund der zu erwartenden Wasserdurchlässigkeitswerte im Rahmen der geltenden Richtlinien möglich.

Die Möglichkeit zum ordnungsgemäßen Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist möglich und wird mit der weiteren Planung geprüft.

10.4 Klima und Luft

Das zu bebauende Plangebiet ist für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung.

Den unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine gewisse lokalklimatische Funktion zu.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden Regelungen zu der Reduzierung der Oberflächenversiegelung definiert, Regen- und Oberflächenwasser kann aufgenommen werden, versickern oder über die Grünflächen und Bepflanzung verdunsten.

10.5 Landschaftsbild / Erholungseignung

Als für das Landschafts- bzw. Ortsbild bedeutsam gilt die Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Kirchseestraße

Die zu bebauende Fläche selbst ist frei von Bepflanzungen. Auch entlang der Kirchseestraße besteht keine Straßenrandbegrünung. Die angrenzende Bebauung nach Süden schließt mit einer Grenzbebauung durch eine Garage ab.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden auf den Grundstücken Baumpflanzungen festgesetzt, der Ortsrand nach Norden und Osten wird zusätzlich durch Busch- und Strauchpflanzungen eingegrünt (Ortsrandeingrünung).

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes greift nicht in den hochwertigen Naturraum ein. Die Gebäude werden, wie die in der Umgebung auch, höchstens mit 2 oberirdischen Geschossen plus Dachgeschoss ausgeführt, sodass ein harmonisches Ortsbild entsteht. Die grünordnerischen Maßnahmen tragen zur guten Einbindung der Baukörper in die Landschaft bei. Für den zu fällenden Baum werden zwei Neupflanzungen festgesetzt, die den Charakter der Straße erhalten.

10.6 Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich befindet sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die baulichen Maßnahmen wird der Denkmalschutz nicht beeinträchtigt.

10.7 Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist die mit der Planung in Verbindung stehende verkehrliche Situation zu betrachten. Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Kirchseestraße über drei Zufahrten zu den Baugrundstücken.

Durch die geplanten Nutzungen entsteht keine relevante Zunahme der Verkehrsströme.

Im Hinblick auf die ggf. zum Einsatz kommenden Luftwärmepumpen wird festgesetzt, dass diese schalltechnisch irrelevant im Sinne der TA Lärm sein müssen.

Durch die zu treffenden Schutzmaßnahmen wird eine Schädigung des Schutzgut Mensch für die Nutzer im Geltungsbereich und im Umfeld vermieden.

10.8 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebene Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

10.9 Die Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind:

- Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes (Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grünflächen und zusätzlich von Busch- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung)

- Minimierung der erforderlichen versiegelten Flächen (Ausbildung von wasserdurchlässigen Belägen für Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen)
- weitest mögliche Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser
- Beibehaltung der kleinklimatischen Verhältnisse
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

11. Gründung

Unter der geringmächtigen Oberschicht aus Mutterboden und Auffüllböden steht mit dem mitteldicht bis dicht gelagerten Moränenböden an, welche sich hauptsächlich aus Kiesen, untergeordnet aus Schluffen und Feinsanden zusammensetzen. Sie stellen einen gut tragfähigen Bau- und Untergrund dar.

Die Bodenplatten können auf dem nachverdichteten Kiesplanum aufgelagert werden.

Sollten bindige Einschaltungen oder Sandeinschaltungen angetroffen werden, so wird empfohlen diese vollständig auszutauschen und durch in Lagen von max. 0,3m eingebrachten und intensiv verdichteten, gut gestuften Kies zu ersetzen.

Der ausgeprägte Grundwasserspiegel befindet sich erst in größerer Tiefe und hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.

Die Wasserdurchlässigkeit der Kiese ist abhängig von den Ablagerungsvorgängen in waagrechter Richtung größer als in lotrechter Richtung und besonders in feinkornarmen Schichten sehr groß.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten aufgrund der guten Durchlässigkeit möglich.

Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M-153 heranzuziehen. Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen wird empfohlen die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20% zu erhöhen.

Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind deshalb gem. Din 18165, Teil 4, gegen Bodenfeuchte bzw. unter Einfluss einer Dach- oder Oberflächenwasserversickerung gem. DIN 18165, Teil 6, vorzusehen.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Allgemein wird empfohlen, das Gründungskonzept mit dem Bodengutachter abzustimmen und nach dem Baugrubenaushub die Baugrube fachtechnisch abnehmen zu lassen.

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen Fassungen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

Waakirchen, den _____

Norbert Kerkel
Erster Bürgermeister