

Gemeinde Waakirchen
Landkreis Miesbach



ENTWURF
der
**Neuaufstellung des
des Bebauungsplans
Nr. 16
Waakirchen
„Marienstein-West“**
im Parallelverfahren gemäß §2 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 10.06.2025

Norbert Kerkel
1. Bürgermeister

Inhalt

Teil I Begründung

1. Ausgangslage
2. Erfordernis und Anlass für die gegenständliche Neuaufstellung des Bebauungsplanes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
9. Baugestaltung
10. Freiflächen
11. Umgang mit Oberflächenwasser
12. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
13. Auswirkungen der Planung
14. Flächenbilanz

1. Ausgangslage

Seit jeher war der Ortsteil Marienstein stark gewerblich geprägt. Zunächst wurde bis zum Jahr 1962 Kohlebergbau betrieben, später hat das dortige Kalk- und Zementwerk den Ort bis ins Jahr 1998 geprägt. Nach Aufgabe des vorgenannten Betriebs bestand die Herausforderung darin, die vorhandenen Werksflächen einer künftigen Nutzung zugänglich zu machen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 1999 erstmals für einen Teilbereich der ehemaligen Betriebsfläche der Bebauungsplan „Marienstein-West“ aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan wurde in der Folge insgesamt im Rahmen von 6. Änderungen erweitert, überarbeitet und angepasst. Dabei wurde im Westen des Planbereichs ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Östlich davon sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen worden. Insbesondere in diesem Bereich verfolgte die Gemeinde Waakirchen das Ziel, die ohnehin entsprechend vorgeprägten Flächen, für eine dauerhafte gewerbliche Nutzung zu sichern, sodass sich Betriebe ansiedeln konnten und neue Arbeitsplätze vor Ort geschaffen wurden.

Im Mischgebiet wurden neben (vorhandenen) Gewerbeflächen auch Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen, sodass einerseits der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden konnte und andererseits ein bauplanungsrechtlich gebotener Übergang zu den bestehenden, von (Werks-) Wohnungen geprägten Grundstücken geschaffen wurde.

2. Erfordernis und Anlass für die gegenständliche Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nahezu sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Dabei hat sich jedoch immer wieder die Problemstellung ergeben, dass der betreffende Bebauungsplan auf der Grundlage der Strukturen der ehem. Kalk- und Zementwerksnutzung aufgestellt wurde. Zwar ist versucht worden, den Plan im Rahmen der Änderungen an die jeweiligen Anforderungen anzupassen, jedoch hat sich gezeigt, dass sich die baulichen Entwicklungen immer mehr von den ursprünglich vorhandenen Gegebenheiten entfernt haben. So werden im bisherigen Plan Gebäude und Grundstücke dargestellt, welche zwischenzeitlich in der betreffenden Form nicht mehr existieren. Ferner sind auch Gliederungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen worden, welche nicht mit der tatsächlichen baulichen Struktur übereinstimmt. Auch die ursprünglich in einem Teilbereich vorgesehene Industriegebietsnutzung wurde nie realisiert. Aufgrund der vorhandenen Umgebung erscheint auch die Beibehaltung dieser Gebietsfestsetzung problematisch.

Ferner sind zwischenzeitlich weitere Bauwünsche an die Gemeinde herangetragen worden, welche sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung (Größe und Lage von einzelnen Baufenstern) beziehen. Ferner soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südwesten auch um eine ehemals schon gewerblich genutzte Fläche erweitert werden, sodass die auf dem dortigen Plateau vorhandene Halle im Rahmen eines zusätzlichen Baufensters erweitert werden kann.

Diese Erweiterung soll der Unterbringung eines Kraftwerks zur Biomassenutzung dienen, sodass dort regenerative Energiequellen genutzt werden können.

Vor dem Hintergrund, dass ohnehin eine grundsätzliche Überarbeitung des Bestandsplans erforderlich wäre und gleichzeitig eine Erweiterung des Geltungsbereiches verfolgt wird, hat sich ein städtebauliches Erfordernis für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Waakirchen „Marienstein-West“ ergeben (§ 1 Abs. 3 und 8 BauGB).

Ziel der Planung und Verfahren

Ziel der Neuplanung ist einerseits die Beibehaltung der städtebaulichen Strukturen (Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung) des Mischgebiets im westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Andererseits sollen die vorhandenen Gewerbegebietsflächen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und um hinreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten ergänzt werden, sodass eine dauerhafte Sicherung der dortigen Standorte auch durch zielführende Möglichkeiten der Flächennutzung erreicht werden kann. Diesbezüglich soll auch das bisherige eingeschränkte Industriegebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur als Gewerbegebietsfläche festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen der Planung ein südwestlich an das Plangebiet anschließender Grundstücksteil in den Geltungsbereich einbezogen werden, sodass auf der dortigen plateauartigen Fläche eine Erweiterung der bestehenden Halle möglich ist.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Die teilweise erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sog. Parallelverfahren.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen stellt das jeweilige Gebiet im Planbereich als MI-Mischgebiet, GE-Gewerbegebiet und GI-Industriegebiet dar. Die südwestliche vorgelagerte Teilfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft/Außenbereich ausgewiesen.

Die vorliegend vorgenommene Gebietsfestsetzung als GE (im bisherigen Bereich des GI) sowie die Einbeziehung der südwestlichen Grundstücksfläche in das Gewerbegebiet entsprechen daher nicht den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Wie oben bereits ausgeführt, wird der Flächennutzungsplan daher im sog. Parallelverfahren entsprechend angepasst.

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Waakirchen „Marienstein-West“, umfasst die westlichen Gewerbegebietsfläche in Marienstein sowie das westlich anschließende Mischgebiet auf dem ehem. Betriebsgelände des Kalk- und Zementwerks. Im Rahmen der gegenständlichen Neuaufstellung des vorgenannten Plans, wird der bisher vorhandene Satzungsumgriff im Süden und Südwesten erweitert. Wobei sich die tatsächlich baulich nutzbare Fläche um ca. 5700m² erhöht.

Im westlichen Bereich des ehem. Betriebsgeländes des Kalk- und Zementwerks in Marienstein befinden sich zwischenzeitlich Bauflächen, welche sowohl gewerblich, als auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Daran schließen Grundstücke an, welche ausschließlich mit Gewerbegebäuden bebaut sind.

Im südlichsten Abschnitt befindet sich, auf einem plateauartigen Geländebereich, eine weitere Gewerbehalle mitsamt östlichem Zufahrtbereich. Die Geländekante zwischen dem Gewerbegebiet in Tallage und dem vorgelagerten Plateau ist z.T. bewaldet. Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet nun über eine Fläche von ca. [67.352m²](#).

Nördlich und südlich des Planbereiches befinden sich bewaldete Berghänge. Im Nordosten schließt das Gewerbegebiet Marienstein an. Westlich des Planbereiches befindet sich Wohnbebauung welche z.T. auch noch aus ehem. Gebäuden mit sog. Werkswohnungen besteht.

Topographie

Beim Satzungsgebiet südlich der Hauptstraße handelt es sich, bis zur oben beschriebenen Geländekante hin, um ein annähernd ebenes Gelände, welches im Bereich der Hauptstraße auf ca. 799,00m ü. NN liegt. Das Gelände steigt auch nach Norden hin relativ steil an, sodass die die dortigen Grundstücke eine Höhenlage von bis zu ca. 810,00m ü. NN aufweisen.

Das südlich vorgelagerte Plateau befindet sich auf einem Niveau von ca. 820,00m bis 825m ü. NN.

Boden und Grundwasserstand

Weitergehende Erkenntnisse zur Bodenzusammensetzung im betreffenden Bereich liegen bisher nicht vor. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass es sich zumindest in Teilbereichen auch um aufgefüllte Geländestrukturen handeln kann. Bei zurückliegenden Bebauungen hat sich ferner gezeigt, dass der Boden in weiten Bereichen des Plangebietes eine nur geringe Versickerungsfähigkeit aufweist.

5. Planungskonzept

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebiets bleibt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung dem Grunde nach unverändert. Sie erfolgt, wie bisher, über die durch Marienstein verlaufende Hauptstraße. Der südlichste Bereich des Plangebietes grenzt ebenfalls an die Hauptstraße an. Der für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich wird über einen Privatweg, welcher am östlichen Beginn des Satzungsgebiets von der Hauptstraße abzweigt, erschlossen. Der entsprechende Ausbau sowie der bauliche Unterhalt dieses Privatweges obliegt ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer. Die Gemeinde Waakirchen ist insoweit nicht erschließungspflichtig.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens.

Telekommunikationsanschlussmöglichkeiten werden durch die Netzbetreiber vorgehalten. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlussmöglichkeiten an das gemeindliche Kanalnetz sichergestellt.

Im Hinblick auf das anfallende Oberflächenwasser stellt sich die Situation so dar, dass das gesamte Niederschlagswasser grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken, über die belebte Oberbodenzone, zu versickern ist.

Jedoch hat sich gezeigt, dass im Plangebiet, aufgrund der diesbezüglich ungünstigen Bodenverhältnisse, die uneingeschränkte Umsetzung dieser Vorgabe oftmals nicht möglich ist. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanneuaufstellung insbesondere auf die rechtlichen Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. um Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer verwiesen.

Den jeweiligen Bauwerbern wird im Einzelfall eine Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Miesbach bzw. ergänzend dem Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim empfohlen.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten vorgegeben.

Die Flächen im Westen sind schon bisher mit differierenden Nutzungsformen ausgefüllt. Auch künftig soll dort ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen erhalten bleiben. Daher wird der betreffende Bereich vorliegend erneut als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die weiteren, östlich bzw. südlich gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich sollen auch künftig ausschließlich gewerblich genutzt werden können. Dieser Bereich wird dementsprechend als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen dieser Gewerbestruktur können Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Rahmen von Ausnahmen zugelassen werden.

Da das Gebiet aufgrund seiner Lage und Vorbelastung explizit auch Betrieben dienen soll, welche aufgrund ihrer Betriebsform (kein produzierendes Gewerbe, Lärmentwicklung etc.) in anderen dem Gewerbe vorbehaltenen Bereichen im Gemeindegebiet nicht angesiedelt werden können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, auch im Ausnahmefall, vorliegend nicht zugelassen.

Aufgrund der dezentralen Lage des Bebauungsplangebietes, in einem relativ kleinen Ortsteil ist davon auszugehen, dass die betreffenden Flächen für Betriebe der kommerziellen Freizeitgestaltung bzw. Amüsierbetriebe ungeeignet sind und die etwaige Zulassung von Vergnügungsstätten daher im Satzungsbereich regelmäßig zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen würde. Derartige Betriebe sind daher im gesamten Geltungsbereich, auch im Ausnahmefall, unzulässig.

7. Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich des Mischgebiets nördlich der Hauptstraße ist durch Wohngebäude geprägt. Die zulässige Grundfläche der dortigen Gebäude wird, auch aufgrund der Topographie, durch entsprechende Vorgaben in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Maßgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe sowie zur Zahl der maximal zulässigen Geschoße, soll gewährleistet werden, dass sich betreffenden Baukörper, insbesondere vor dem Hintergrund der Geländestruktur, in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Aufgrund der einzeiligen Bebauung entlang der Hauptstraße, sind die dortigen Baukörper in offener Bauweise zu errichten.

Der Teil des Mischgebiets südlich der Hauptstraße beheimatet sowohl größere Gewerbeeinheiten als auch vereinzelt Wohngebäude. Auch (z.T.) unbebaute Grundstücke sind in diesem Bereich vorhanden. Dieser Gebietsabschnitt bildet den klassischen Übergangsbereich zum benachbarten Gewerbegebiet.

Um dort eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, werden die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen im Rahmen der gesetzlichen Orientierungswerte festgesetzt.

Durch die von West nach Ost differierenden Vorgaben zur zulässigen Wandhöhe, wird ein harmonischer Übergang von den zentralen Gewerbeflächen und den benachbarten Wohnbauflächen erreicht.

Da im östlichen Mischgebietsbereich bereits eine geschlossene Bebauung in Richtung des Gewerbegebiets vorhanden ist, wohingegen im Westen freistehende Gebäude dominieren, wird im Mischgebiet südlich der Hauptstraße sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise zugelassen.

Der Abschnitt des Gewerbegebiets nördlich der Hauptstraße ist geprägt, durch das ehemalige Verwaltungsgebäude des Kalk- und Zementwerks. Westlich davon befindet sich ein noch unbebautes Grundstück.

Die künftig zulässige Grundfläche der dortigen Gebäude wird, auch aufgrund der Topographie, durch entsprechende Vorgaben in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Maßgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe sowie zur Zahl der maximal zulässigen Geschoße, soll gewährleistet werden, dass sich betreffenden Baukörper, insbesondere vor dem Hintergrund der Geländestruktur, in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Um diesbezüglich einen einheitlichen Geländebezug herstellen zu können, wird für diese Gebäude ein konkreter Systemschnitt vorgegeben.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vorgenannten Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 1480/7, Gem. Waakirchen darzulegen wird ferner ein entsprechender Bestandsschutz im Rahmen der Festsetzungen dokumentiert.

Aufgrund der einzeiligen Bebauung entlang der Hauptstraße, sind die dortigen Baukörper in offener Bauweise zu errichten.

Die zentralen Gewerbegebietsflächen südlich der Hauptstraße und nördl. des Grundstückes FINr. 1475, Gem. Waakirchen, werden seit jeher, flächig massivst, baulich genutzt.

Vor diesem Hintergrund und um dort auch in Zukunft ggf. im Rahmen von weiteren Nachverdichtungsmaßnahmen eine möglichst flexible und weitgehende Grundstücksnutzung zu ermöglichen, werden die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen im Rahmen der gesetzlichen Orientierungswerte festgesetzt. Durch die von Nord nach Süd ansteigenden Vorgaben zur zulässigen Wandhöhe, wird eine Einbindung der zentralen Gewerbeflächen in die bestehende Geländestruktur erreicht. So ist entlang der Hauptstraße eine mäßig hohe, aber im Vergleich zu den gegenüber am Hang befindlichen Gebäuden, verträgliche Bebauung möglich.

Nach Süden hin, vor dem dort stark ansteigenden Hang, ist dann eine Wandhöhe von bis zu 14m möglich.

In diesem zentralen Bereich des Gewerbegebietes, auf welchem schon immer große, zusammenhängende Baukörper vorhanden waren, wird auch eine geschlossene Bauweise zugelassen.

Der südlichste Bereich des Gewerbegebietes ist durch eine Maschinen- und Lagerhalle auf dem dortigen Plateau geprägt. Dieses Gebäude soll vorliegend nach Westen hin erweitert werden. Aufgrund der beschriebenen Lage (Plateau mit Hang im Süden und abfallender Geländekante im Norden) wird die zulässige Grundfläche, durch entsprechende Vorgaben in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Maßgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe, soll gewährleistet werden, dass sich betreffenden Baukörper, insbesondere vor dem Hintergrund der Geländestruktur, in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Vor diesem

Hintergrund wurde auch bereits für das dortige Bestandsgebäude ein Höhenbezugspunkt vorgegeben. Dieser wird im Rahmen der gegenständlichen Neuaufstellung des Plans nun auch verbindlich festgesetzt.

Die dortigen Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten.

Da im Satzungsbereich die Vorgaben von § 19 Abs. 4 BauNVO auch im Hinblick auf die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch gewisse bauliche Anlagen Anwendung finden, wird für das Grundstück FINr. 1475, Gem. Waakirchen, der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Grundstücksteil im Hinblick auf seine Größe festgesetzt. Denn das vorgenannte Grundstück erstreckt sich in seiner Gesamtheit weit über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume im Planungsgebiet werden durch Baufenster definiert. Dabei wird u.a. durch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern auf bestimmten Parzellen, der bestehenden Topographie in diesen Plangebieten Rechnung getragen. Andererseits wird durch das weitgefaste, grundstücksübergreifende Baufenster im zentralen, ebenen Bereich des Bebauungsplanes, eine Grundlage für eine weitreichende und auch im Rahmen der Nachverdichtung nutzbare Baufläche geschaffen.

Das Satzungsgebiet war zu Zeiten des Kalk- und Zementwerks nahezu vollständig versiegelt. Durch die entsprechenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann dieser ehem. Versiegelungsgrad, nicht unerheblich reduziert werden.

Dennoch entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichst weitreichend bzw. umfassend baulich nutzen zu können. Daher wird angestrebt, dass die definierten Bauräume vornehmlich der Errichtung von nutzbaren Hauptbaukörpern dienen. Als Konsequenz daraus, werden Garagen, Carports und offene Stellplätze im gesamten Satzungsbereich auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Aus den genannten Gründen wird auch eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Zugangsüberdachungen und Laderampen bis zu einer Tiefe von 1,5m zugelassen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Bau- und Nutzungsstruktur des Satzungsgebietes werden auch untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Allerdings widerspricht die Errichtung von Anlagen zur Tierhaltung dem für den Bebauungsplanbereich dargelegten Planungsziel der Gemeinde Waakirchen. Diese Anlagen sind daher im gesamten Satzungsgebiet unzulässig.

9. Baugestaltung

Um weiterhin eine, zumindest bei den Wohngebäuden, an die regionalen und örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauweise gewährleisten zu können, sind die entsprechend genutzten Gebäude mit einem Satteldach zu versehen welches mit einer vorgegebenen Dacheindeckung zu versehen ist.

Im Gewerbegebiet bzw. bei den gewerblich genutzten Gebäuden im Satzungsbereich ist schon bisher ein sehr heterogenes Bild gegeben. Daher ist dort auch eine Eindeckung mit Blech zulässig. Vorgaben zur Farbgebung der betreffenden Dächer werden nicht getroffen.

Insgesamt ist der Baustil auch im Ortsteil Marienstein seit jeher von Gebäuden mit Satteldächern geprägt. Allerdings sind auch an einigen speziellen Gebäuden sog. Quergiebel vorhanden, welche oftmals aus der expliziten Gebäudenutzung resultieren. Das ehem. Verwaltungsgebäude des Kalk- und Zementwerks stellt eines dieser „besonderen Gebäude“ dar.

Daher ist auf diesem Grundstück, sowie der angrenzenden Fläche auch die (Wieder- bzw. Neu-) Errichtung eines Quergiebels in einem vorgegebenen Rahmen möglich. Um eine gewisse Flexibilisierung bei der Gebäudestruktur zu ermöglichen, werden bei untergeordneten Gebäuden- oder Gebäudeteilen auch Flach- oder Pultdächer zugelassen.

10. Freiflächen

Grundsätzlich stellen Einfriedungen eine ortsübliche Möglichkeit zur Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke dar.

Im Gewerbegebietsbereich werden diese oftmals unter dem zusätzlichen Aspekt der Erhöhung der Sicherheit errichtet, da dadurch der Zugang zum Werksgelände beschränkt und gesteuert werden kann.

Aus den genannten Gründen werden im Bereich des Mischgebietes, Zäune bis zu einer Höhe von 1,5m zugelassen. An der Grenze des Mischgebietes zum Gewerbegebiet, sowie im Bereich des Gewerbegebietes dürfen die Einfriedungen eine Höhe von bis zu 2m erreichen. Dadurch kann u.a. ein Schutz vor unerlaubtem Betreten der z.T. viel befahrenen Werksgelände erreicht werden.

Um dennoch eine gewisse Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von 0,15m auszuführen.

11. Umgang mit Oberflächenwasser

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich seit jeher um eine der am stärksten versiegelten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Dennoch soll die Niederschlagswasserbeseitigung so weit als möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Daher ist primär eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone vorgegeben.

Nur wenn dies dezidiert nicht möglich ist, kann im gesetzlich zulässigen Rahmen, auch eine gezielte Versickerung oder ggf. Einleitung in oberirdische Gewässer erfolgen.

Es wird diesbezüglich jedoch dringend eine Abstimmung mit dem Fachbereich für Wasserwirtschaft am Landratsamt Miesbach bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim angeraten.

12. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wie bereits unter Nr. 11 ausgeführt, war das Satzungsgebiet seit jeher extrem stark versiegelt. Zu Zeiten des Kalk- und Zementwerks wurde sogar ein Versiegelungsgrad von annähernd 100 Prozent erreicht.

Mit Aufstellung der ersten Bebauungspläne konnte eine Reduzierung dieser Flächenversiegelung erreicht werden, sodass auch in Abstimmung mit den Fachbehörden auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzichtet wurde, da bereits vor Ort eine Verbesserung im Vergleich zur Ausgangsbebauung erreicht werden konnte.

Lediglich im Zusammenhang mit der südlichsten Gewerbehalle auf dem Grundstück FINr. 1475, Gem. Waakirchen, wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfungen und konkrete Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Diese sind im Festsetzungsteil nochmals explizit dargelegt, sodass die betreffenden Maßnahmen auch im Rahmen des vorliegenden Plans umfassend umzusetzen sind.

Ferner wird der im Nordwesten des vorstehenden Grundstücks vorhandene Waldbestand in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. Dadurch soll sein dauernder Fortbestand gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines weiteren Baufensters auf dem genannten Grundstück (FINr. 1475) erfolgt eine weitere Flächeninanspruchnahme, wenngleich auch dieser Grundstücksteil in früheren Zeiten bereits baulich genutzt wurde.

Daher ist vorgesehen, für diesen Bereich einen neuerlichen Umweltbericht mit zugehöriger Ermittlung des Ausgleichsbedarf erstellen zu lassen.

Die betreffenden Fachstellen werden im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung um entsprechende Mitteilung zum erforderlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

13. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind unverändert gesichert. Die Neuplanung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen dient neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum insbesondere dem Erhalt bzw. der Ansiedelung von Gewerbebetrieben und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen. Sie trägt somit dem Grunde nach zur Sicherstellung der fortdauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde Waakirchen bei.

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu befürchten.

14. Flächenbilanz

Flächenbilanz:

Mischgebiet	10.775 m²
Gewerbegebiet	56.577 m²
Gesamt	67352 m²

Gemeinde Waakirchen, den

Norbert Kerkel
1. Bürgermeister

