

# Gemeinde Waakirchen Bebauungsplan Nr. 24 Waakirchen-Hauserdörfli



**Gemeinde:**  
**Gemarkung:**  
**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Waakirchen**  
**Waakirchen**  
**Miesbach**  
**Oberbayern**

**Textliche Festsetzungen und  
Begründung zum Bebauungsplan  
Umweltbericht**

■ ■ ■ ■ ■  
**ABH**

**ARCHITEKTURBÜRO  
HAGLEITNER**

**HANS HAGLEITNER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER  
DIPLOMINGENIEUR(FH)  
LINDENSCHMITWEG 2  
83666 WAAKIRCHEN  
TEL: 08021 / 90518  
FAX: 08021 / 90519**

## Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen-Hauserdörfel“ in Waakirchen

Die Gemeinde Waakirchen erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

### Satzung.

## Teil A - Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 Das Baugebiet wird als **allgemeines Wohngebiet WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 3 und (3) BauNVO sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Geschoßflächenzahl **GFZ**: Zugrunde gelegt sind die Grundflächen aller Vollgeschosse ohne Garagen. Die GFZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl **GRZ**: Zugrunde gelegt sind die Grundflächen der Gebäude inkl. Garagen.  
Für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% gem. BauNVO zulässig. Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.3 Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß Nutzungsschablone auf II (Erdgeschoß und Obergeschoß) festgesetzt.
- 2.4 **Höhenlage, Gebäudehöhen:**  
Die maximale traufseitige **Wandhöhe** gem. Bay.BO (=OK Gelände bis Schnittpunkt Wandaußenkante/Oberkante Dachhaut= Ziegelplatte) wird, gemäß **Nutzungsschablone und Planeintrag, festgesetzt**

#### wie folgt:

Wandhöhe: max. 6,30 m;

Im Dachgeschoss über 2 Vollgeschossen ist kein Kniestock zulässig:

Höhe Wandpfette auf Betondecke max. 40 cm

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf nicht höher als 0,15m über dem Bezugspunkt liegen.

**Garagengebäude** sind erdgeschossig mit einer maximalen traufseitigen **Wandhöhe**

(gem. BayBO) von 3,00m über Gelände auszuführen.  
(OK Wandpfette = max. 2,70m) Bezugspunkt: Höhenlinie mittig Garage.

Maßgeblicher **Bezugspunkt** ist jeweils die vorhandene Höhenlinie des natürlichen (bzw. in Zuge der Straßenplanung im Bereich der Spielstraße mit Wendekreis neu modellierten) Geländes, die das Gebäude **mittig** schneidet. Die Höhenlagen der Gebäude an der Spielstraße mit Wendekreis beziehen sich auf das entsprechend dem neuen Straßenniveau anzuleichende Gelände.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend Art.6 und 7 Bay.BO zu ermitteln. Der bauliche Brandschutz sowie die Brandschutzabstände sind im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen.
- 3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Festgesetzte Baugrenzen dürfen nur durch Vordächer und durch untergeordnete Bauteile gem. BayBO überschritten werden.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.5 Pro Grundstück ist ein Gartengeräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, bevorzugt als Anbau an die Garagen zulässig. Im Wurzelbereich der vorhandenen und kartierten wertgebenden Bäume (Hag – nördliche und östliche Grenze des Plangebietes) ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen, die keine Fundamente oder nur Punktfundamente benötigen.

### **4. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für Wohnmobile und Wohn- bzw. Bootsanhänger sind nicht zulässig.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (inkl. Garagenplätze) nachzuweisen und auf Dauer zu unterhalten. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze angerechnet!

### **5. Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**6. Abwasserbeseitigung**

§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

Dachflächenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind entsprechend der Aufnahmefähigkeit der unversiegelten Grundstücksflächen nach Maßgabe der Bestimmungen des Wasserrechts, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern.

**7. Bauliche Gestaltung**

(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) )

**7.1 Proportion der Hauptbaukörper:**

Die neuen Gebäude sollen durch Maßstäblichkeit und lockere Anordnung den dörflichen Siedlungscharakter aufnehmen, vorhandene Gebäude in den Ortsrand einbinden und einen klar definierten Abschluss zur freien Landschaft bilden. Die Wohngebäude sollen in Verbindung mit den Nebengebäuden die landschaftstypischen Merkmale und Eigenarten in zeitgemäßer Form aufweisen. Die Gebäude sind als klare, langrechteckige Baukörper auszubilden, unter Verwendung von einfachen Konstruktionen und ortsüblichen Materialien.

**7.2 Dächer:**

Festgesetzt werden symmetrische Satteldächer in Gebäudelängsrichtung, Dachneigung 23° bis 27° (Garagendachneigung entsprechend dem Hauptgebäude). Die Vordachlänge wird allseitig auf 1,2 m, von Wandaußenkante gemessen, beschränkt; außer im Balkonbereich; dieser ist durch das Vordach zu überdecken, wobei der Dachüberstand über die äußerste Balkonkante hinaus auf höchstens 0,5 m festgesetzt wird. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Tondachziegeln zu erfolgen, (empfohlen: Falzziegel im Verband verlegt); alternativ mit naturrot eingefärbten Betondachpfannen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Je Dachseite sind 2 Dachflächenfenster (ohne Neigungsunterschied oder Aufkeilrahmen) mit einer Fläche von je max. 1,00m<sup>2</sup> zulässig.

Solaranlagen sind als zusammenhängende Flächen traufseitig anzuordnen, um aus gestalterischen Gründen möglichst große zusammenhängende und ungestörte Dachflächen zu gewährleisten.

Bevorzugt sind Dachflächen von Nebengebäuden zu verwenden.

**7.3 Außengestaltung:**

Wohngebäude in Massivbauweise sind (ohne Sockelversatz) mit Verputz in einfacher, handwerklicher Ausführung mit ruhiger Oberflächenstruktur, Farbton weiß, zu versehen. Die Obergeschosse sollen mit Holzschalungen aus heimischen Hölzern versehen werden, diese sind um das ganze Gebäude herumzuführen, ohne Unterbrechungen durch Putzstreifen bzw. Putzflächen.

Garagen und Nebengebäude sind mit Holzschalungen aus heimischen Hölzern zu versehen.

Die Farbtöne von Putz- bzw. Schalungsflächen sind an Wohnhaus und Nebengebäude je Grundstück einheitlich zu gestalten.

Doppelhäuser sind als Einheit zu gestalten, es sind keinerlei Material-, Farb- und Formunterschiede gestattet.

**7.4 Balkone** dürfen eine maximale Breite von 1,30m bis Außenkante aufweisen, sie sind an höchstens zwei aneinander treffenden Seiten zulässig.

7.5 Für Außentüren, Fenstertüren, Fenster und –läden sowie Garagentore ist die Verwendung von heimischen Hölzern vorgeschrieben.

## 8. Grünordnung

§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Die im Planteil entlang der Erschließungsstraße als Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen großkronigen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, soweit geplante unterirdische Leitungen und/oder geplante Zu- und Ausfahrten nicht entgegenstehen.

Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen.

Die zugehörige bodenoffene Baumscheibe hat mind. 5 m<sup>2</sup> zu betragen.

Vorgeschlagene Baumart: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

### 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche sind 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte und heimische Gehölze. Thuya- und Koniferenhecken sind unzulässig.

Die als private Grünfläche entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche dient der Eingrünung bzw. Durchgrünung.

Es ist ein Pflanzstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Laubsträuchern anzulegen.

Sämtliche Laubgehölze und Laubsträucher sind ausschließlich dem Merkblatt „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ zu entnehmen, siehe Hinweise.

### 8.3 Zufahrten und Stellplätze:

Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke o.ä.).

### 8.4 Einfriedungen:

Als Einzäunungen an öffentlichen Straßen sind einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig.

Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.

Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

# Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

## 1. Merkblatt für standortgerechte und heimische Gehölzarten:

### Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

**Zeichenerklärung**

- 1 großkroniger Baum
- 2 Kleinkroniger Baum
- G Großstrauch
- N Normalstrauch
- X Zutreffend
- (X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

**Baumarten**

		Wuchsgröße	standortheimisch	Verwendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrsbegleitgrün	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockenere Standorte	feuerbrandtauglich
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
<b>Straucharten</b>									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hassel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		

Quelle: [http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare\\_Merkblätter/Liste der standortheimischen Gehölze](http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare_Merkblätter/Liste_der_standortheimischen_Gehölze)

Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutperiode, d.h. in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Die Freiflächengestaltung ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Das „Merkblatt Freiflächengestaltungspläne“ des Landkreises Miesbach ist zu beachten.

Angrenzend an das Planungsgebiet sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden. Es ist daher mit landwirtschaftlicher Geruchs-, Staub- und Lärmentwicklung (insbesondere Kuhlocken), die durch die landwirtschaftliche Nutzung und Bearbeitung der Flächen entstehen, zu rechnen.

## **9. Ausgleichsmaßnahmen**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß §21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 2.128 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Flur-Nr. 1131, Gemarkung Waakirchen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan (vgl. Büro Umwelt und Planung von Oktober 2012) beschrieben.

Der Ausgleichsplan von Oktober 2012, gefertigt vom Büro Umwelt und Planung, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen - Hauserdörfel“.

## **10. Naturschutz**

Die im Plangebiet vorhandenen Hage im Norden und Osten sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Wurzelbereiche der Bäume im Bereich der Zufahrtsstraße während der Anlage und während der Nutzung der Straße durch Baufahrzeuge. Ferner sollen auch die übrigen Hage während der Bauzeit gegen Beeinträchtigungen, insbesondere Ablagerungen im Wurzelbereich, geschützt werden.

## **11. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Zur Beschränkung der Flächenversiegelung sind wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen. Im zu begründenden Ausnahmefall ist auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Dabei ist zu prüfen, ob für das Einleiten von Niederschlagswasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt oder eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem LRA Miesbach Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen**

In der Nähe des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmäler (D 182134-27, D 182134/28). Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

## **TEIL B – Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen - Hauserdörf“**

für das Gebiet westlich des Kronimusweges, anschließend an die vorhandene Bebauung im Süden, Osten und Westen.

1. Allgemeines
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Ziele der Raumordnung
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen
9. Landschaftspflege und Bepflanzung
10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
11. Auswirkungen der Planung
12. Flächenbilanz

Anhang  
Gestaltungskonzept

## **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat der Gemeinde Waakirchen hat am 14.08.2012 beschlossen, zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnflächen und deren Erschließung den Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen - Hauserdörfli“ aufzustellen.

In der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2013 erfolgte die Behandlung von Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Mit Planungsstand vom 19.02.2012 wurden die Ergebnisse des Abwägungsbeschlusses in Planzeichnung, Festsetzungen durch Text und Begründung eingearbeitet.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Waakirchen hat am 14.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen - Hauserdörfli“ zur Deckung des Wohnraumbedarfes der örtlichen Bevölkerung beschlossen.

Zusammen mit den neu zu errichtenden Wohngebäuden soll ein klar definierter Abschluss zur freien Landschaft gebildet werden. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes werden vorhandene Gebäude durch die Neubebauung ergänzt.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Ziele der Raumordnung**

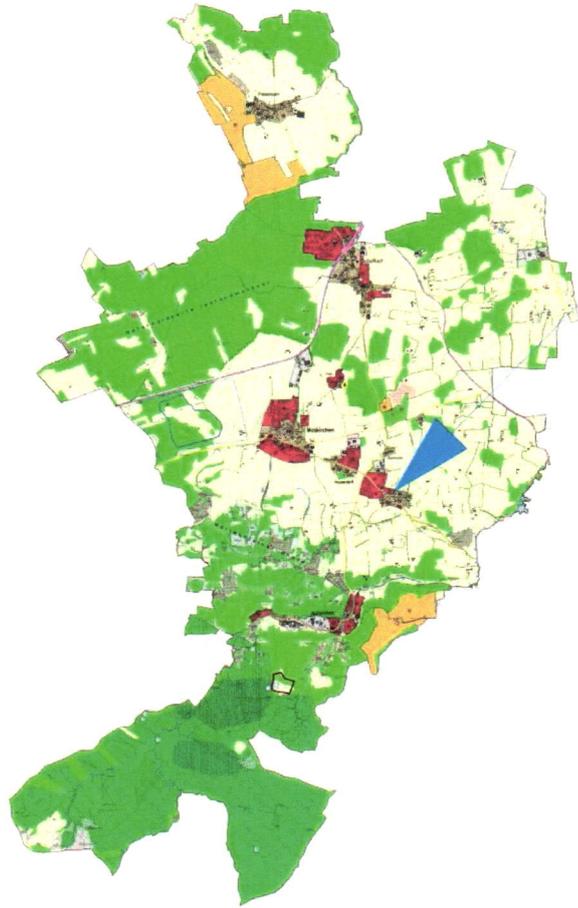
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan liegt das Planungsgebiet im Ortsteil Hauserdörfli und ist derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

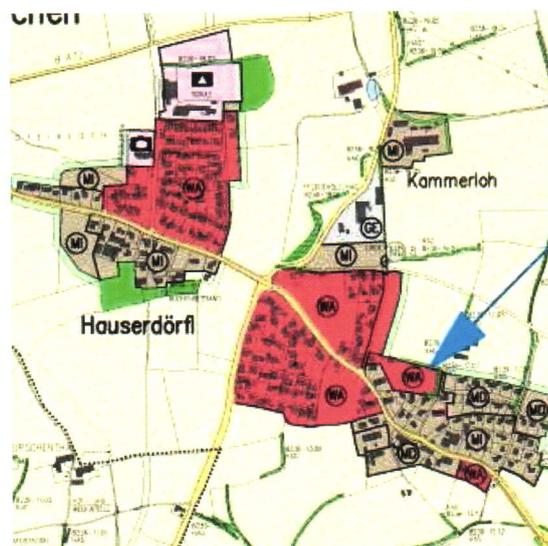
Mit der Entwicklung des Wohngebiets in Hauserdörfli, Tegernseer Straße ergibt sich für die Gemeinde Waakirchen die Chance, Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu gewinnen.

#### 4. Bestandsaufnahme

##### 4.1 Situation im Gemeindegebiet



Flächennutzungsplan Waakirchen  
Stand: 10.03.2009



Flächennutzungsplan Waakirchen – Ausschnitt: Hauserdörf

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süd-Osten des Ortsbereiches Waakirchen im Ortsteil Hauserdörf. Im Süden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Mischgebiet an, im Osten an das vorhandene Dorfgebiet. Westlich vom Plangebiet befindet sich das vorhandene Allgemeine Wohngebiet. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von einem Hag umgrenzt. Nördlich davon befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

#### **4.2 Flurstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 1640 der Gemarkung Waakirchen, Gemeinde Waakirchen

#### **4.3 Topographie**

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 780 m ü.NN.

Das Gelände im Planungsgebiet ist insgesamt eben. Auf dem bisher als intensives Grünland genutzten Gebiet soll die neue Bebauung locker angeordnet werden, um den dörflichen Siedlungscharakter aufzunehmen. Die Gebäudegruppe ist durch den vorhandenen Hag im Norden und Osten gut in die Topographie eingebunden. Im Süden und Westen werden private Grünflächen bepflanzt.

#### **4.4 Bodenart, -eigenschaften und Grundwasserstand**

„Das Bodenmaterial im Bebauungsplangebiet besteht aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, wie z.B. die für die schwäbisch-bayerischen Jungmoränen typische Pararendzina aus Jungmoräne, bestehend aus flachgründig humosen Böden auf carbonatreichem, sandig-kiesigem Moränenmaterial.“

#### **4.5 Altlasten**

Hinweise oder Kenntnisse auf Altlasten im Planungsgebiet liegen der Gemeindeverwaltung nicht vor.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Kronimusweg im Osten des Plangebietes. Um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten, werden die Wohnhäuser platzsparend durch einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug erschlossen.

## 5.2 Städtebau

Die längsausgerichteten Baukörper entlang der Erschließungsstraße bilden den Abschluss zur freien Landschaft und gruppieren sich um den Wendekreis. Dieser dient neben seiner Funktion als Wendemöglichkeit und Erschließung der Wohnhäuser als zentraler „Dorf“-Platz in der geplanten Hausgruppe.

## 5.3 Umweltprüfung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts gem. Umweltbericht Planungsbüro „Umwelt und Planung“, Stand: Oktober 2012

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Der Umweltbericht beinhaltet auch die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, welche in entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich mündet.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) ergibt sich für die Beeinträchtigungen ein Ausgleichsbedarf von **2.128 m<sup>2</sup>**. Dieser wird auf Flurstück 1132/1 und 1131 gedeckt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern.

## 5.4 Lärmschutz

Da durch die neue Planung im Anschluss an das Dorfgebiet und die Nutzungsart des Gebietes keine veränderte Lärmsituation zu erwarten ist, sind keine besonderen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist über die bestehende Netzanbindung gesichert.

Der Anschluss an das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG kann sicher gestellt werden.

Die Wasserversorgung kann über den bereits bestehenden Anschluss an die kommunale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Waakirchen sicher gestellt werden. Das Abwasser wird über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet.

## 6. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 3 und (3) BauNVO sind unzulässig.

Ziel der Gemeinde ist es, den Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung abzudecken.

**7. Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen, bestimmt.

**8. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

**9. Landschaftspflege und Bepflanzung**

**9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG**

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu ermitteln, die sich bei Realisierung des Bebauungsplanes ergeben, wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) eine flächendeckende Bestandsaufnahme des Geländes durchgeführt und die ermittelten Nutzungstypen (s. Umweltbericht, Oktober 2012, Büro Umwelt und Planung) bewertet.

Die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Alle Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

**10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die geplante Ausweisung als Wohngebiet mit entsprechender Baudichte und erforderlichen Versiegelungsgrad der Freiflächen ist im Vergleich zur jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung zunächst von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen eine angemessene Baudichte anzustreben.

Die Notwendigkeit von Wohnflächen ist für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde unabdingbar.

Die Belange des Naturschutzes sind bestmöglich zu berücksichtigen, sind aber unter Abwägung aller Gesichtspunkte im vorliegenden Fall nachrangig zu beurteilen.

Durch das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen der Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen in großem Umfang vermieden bzw. minimiert werden.

**11. Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von Hauserdörf und der intensiven Nutzung der Grünflächen (Grünlandwirtschaft) ist nicht damit zu rechnen, dass seltene Tierarten im Planungsgebiet und seinen Randbereichen vorkommen.

Die vorhandenen großen Einzelbäume (Hag) im Norden und im Osten des Plangebiets können jedoch eine gewisse Bedeutung für einige Vogelarten (Ubiquisten) haben.

**12. Flächenbilanz**

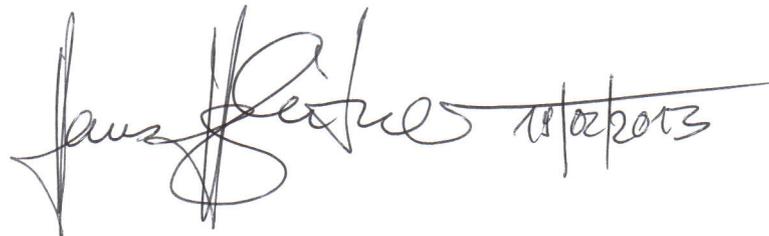
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Baugebiet WA	5.550
Grünflächen	251
Straßenverkehrsflächen (inkl. vorhandener Straße )	949
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.750</b>

Waakirchen, den 02.10.2012

19/02/2013

**ABH**

Architekturbüro  
Hans Hagleitner  
Freier Architekt  
Diplomingenieur(FH)  
Lindenschmitweg 2  
83666 Waakirchen  
Tel.: 08021 / 90518  
Fax: 08021 / 90519  
[mail@abh-architekten.de](mailto:mail@abh-architekten.de)



## Teil C – Umweltbericht

erstellt durch:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzman  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Kaiserstraße 28  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031/220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

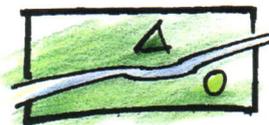
Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann

# Umweltprüfung

für den Bebauungsplan Nr. 24 „Waakirchen- Hauserdörf“,  
Gemeinde Waakirchen



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung  
S. Schwarzman  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Kaiserstraße 28  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031/220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, Oktober 2012

## **UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süd-Osten des Ortsbereiches von Waakirchen im Ortsteil Hauserdörfel. Im Süden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Mischgebiet an, im Osten an das vorhandene Dorfgebiet.

Westlich vom Plangebiet befindet sich das vorhandene Allgemeine Wohngebiet.

Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von einem Hag umgrenzt.

Geplant ist die Nutzung des Geländes als Wohngebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36.

Weitere Beschreibungen des Planvorhabens, insbesondere der Festsetzungen sind den vorangegangenen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten sind beachtet.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2007.

Es sind darin keine für den Vorhabensraum relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

### **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

## Schutzgut Boden

### Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit `Ammer- Loisach- Hügel-land`.

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet besteht laut Landschaftsplan aus würmeiszeitlichen Schottern (Jungmoräne).

In der Jungmoränenlandschaft sind die Böden aufgrund des unruhigen Reliefs und wegen der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials äußerst vielfältig entwickelt. Neben dem terrestrischen Leitbodentyp, einer Parabraunerde, treten - oft in engräumigem Wechsel - Erosionsformen (Pararendzinen) und Akkumulationsformen (Kolluvien) sowie grund- und staunasse Böden (Gleye und Pseudogleye) auf.

Das Bodenmaterial besteht, typisch für Moränen, aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft. Typische Böden für die Schwäbisch-Bayerischen Jungmoränen und Molassevorberge sind die sog. Pararendzina aus Jungmoräne, bestehend aus flachgründig humosen Böden auf carbonatreichem, sandig-kiesigem Moränenmaterial.

Der Boden im Planungsgebiet wird momentan durch intensive Grünlandwirtschaft genutzt.

Der Boden ist bisher unversiegelt, kann also seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen.

### Auswirkungen:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Aussagen über die Baugrundeigenschaften des vorhandenen Bodens gibt es keine; im Bereich der Jungmoräne muss jedoch mit uneinheitlichen Bodenaufbau gerechnet werden. Auenlehme sind generell nur bedingt dazu geeignet Bauwerkslasten aufzunehmen. Es kann der Fall auftreten, dass Teilbereiche des Bodens ausgetauscht und gegen Kiesschüttungen ersetzt werden müssen.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die Wohnnutzung entstehen voraussichtlich keine weiteren betriebsbedingten Belastungen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.u.), wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) können die Auswirkungen leicht reduzieren.

### Ergebnis:

Aufgrund der entstehenden Versiegelungen und vor allem wegen des voraussichtlich erforderlichen Bodenaustausches sind hohe erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

#### Beschreibung und Bewertung:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes der Gemeinde werden Informationen zum Grundwasser nur in sehr allgemeiner Form (aus der Internetseite des geologischen Landesamtes, Bereich Hydrogeologie entnommen) dargestellt.

Im nördlichen Teil der Gemeinde (Jungmoränenlandschaft), welcher durch einen kleinräumigen Wechsel zwischen Kies- und Sandablagerungen, sowie Moränen- und Seeablagerungen gekennzeichnet ist, kommen z. T. mehrere übereinander liegende Grundwasserstockwerke mit bereichsweise gespannten Verhältnissen vor. In den Moränenablagerungen befinden sich lokal schwebende Grundwasserstockwerke. Sowohl die gering durchlässigen Moränen- und Seeablagerungen als auch die häufig auftretenden Moore überdecken großflächig die Grundwasser führenden Kiese und Sande. Dort liegt dann eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen vor. Hohe Empfindlichkeiten bestehen bei den an die Oberfläche reichenden Kieskörpern mit geringen Flurabständen.

Leider gibt es keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet.

#### Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Über die Versickerungseigenschaften des vorhandenen Bodens gibt es keine gesonderten Angaben.

Aufgrund des recht gleichmäßigen Bewuchses der Fläche ohne Anzeichen von Vernässungen oder sonstigen Störstellen ist von einer durchschnittlich guten Versickerungseigenschaft des Bodens auszugehen.

Vorrangig ist eine Muldenversickerung anzustreben, wenn dies nicht möglich erscheint muss eine Versickerung über Rigolenschächte erfolgen.

Die Fläche des Plangebietes war bisher als Grünlandfläche genutzt, durch die Versiegelung geht diese für die Grundwasserneubildung verloren. Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) ist dann als hoch anzusehen, wenn ein hoher Grundwasserstand vor-

handen ist und durch die Baumaßnahmen, wie Bodenaustausch, Unterkellerung etc. in das Grundwasser eingegriffen wird. Dies ist hier wahrscheinlich nicht der Fall, genaue Aussagen hierzu können jedoch erst durch ein Boden - bzw. Baugrundgutachten getroffen werden.

#### Ergebnis:

Aufgrund und der fehlenden Daten können die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse nicht abschließend abgeschätzt werden. Durch die zunehmende Flächenversiegelung sind jedoch geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung und Bewertung:

Die klimatischen Verhältnisse im Alpenvorland werden laut Landschaftsplan von der Nähe des Hochgebirges und seinen extremeren Klimaelementen mitbestimmt. Kurzfristige Witterungswechsel sind daher häufig und werden meist durch Föhn verursacht.

Das Gemeindegebiet liegt im Übergangsbereich der Klimabezirke „Alpen“ und „Ober bayerisches Alpenvorland“.

Das lokale Klima ist kühl und feucht. Die rauen Klimabedingungen äußern sich in vergleichsweise niedrigen Temperaturen, einer verkürzten Vegetationsperiode und hohen Niederschlagswerten. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt im Gemeindegebiet bei ca. 1200 mm im Jahr.

Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.600 Stunden (Messzeitraum 1981-1994, Deutscher Wetterdienst).

Die Hauptwindrichtung ist Nordwest.

Die betroffene Fläche hat eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktionsfläche.

Das Planungsgebiet liegt jedoch nicht in einem wichtigen Kaltluftentstehungs oder abflussgebiet.

#### Auswirkungen:

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung).

Wichtige Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind jedoch durch die Planung nicht betroffen.

Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger kommen.

#### Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Pflanzen / Tiere

### Beschreibung und Bewertung:

Der Teil des Hages, der das Planungsgebiet im Osten begrenzt ist in der bayerischen Biotopkartierung des LfU als Biotop mit der Nummer 8236- 0017-007 „Hage südöstlich, östlich und nördlich von Hauserdörfel“ verzeichnet.

Biotop: rot markierte Fläche



Ansonsten sind keine weiteren Biotop der bayerischen Biotopkartierung im näheren Umfeld der Planung vorhanden.  
Es kommen auch keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 17.10.2012

Die Bestandsaufnahme wird im Folgenden beschrieben.

Die betroffene Fläche wird im Moment als intensive Grünlandfläche genutzt.

Im Osten des Planungsgebietes liegt der oben beschriebene Hag, der als Biotop kartiert ist.

Die Beschreibung der Biotopkartierung lautet:

*Der Hag besteht aus Eiche, Bergahorn, einzelnen alten Sommerlinden, Hängebirke, Esche (S-Rand) und Wildkirsche in der südlichen Verlängerung von TF 06 am Ostrand eines unbefestigten Feldweges (Hofzufahrt). Neben einer guten Baumartenverjüngung besteht die Strauchschicht v.a. aus Hasel, beigemischt ist Weißdorn (am Nordrand sehr alte, hohe Exemplare mit Stammesdurchmessern von über 20cm), Holunder, Rose und Heckenkirsche. Im Süden ist die Strauchschicht bereits etwas verlichtet, die vom Nordende nach Westen abzweigende Fortsetzung ist zur Einzelbaumreihe degradiert. Die Krautschicht ist nitrophytisch.*

Biotopkartierter Hag im Osten

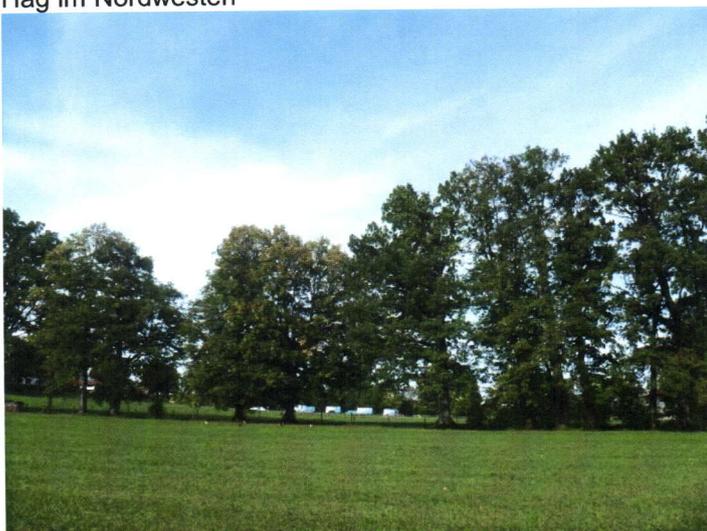


Das Planungsgebiet wird nach Norden von einem Hag, vornehmlich aus Stiel- Eichen begrenzt. Wie oben beschrieben ist hier fast keine Strauchschicht mehr vorhanden, die Eichen stehen als Einzelreihe.

Hag im Nordosten



Hag im Nordwesten



Im Süden des Planungsgebietes liegt ein Mischgebiet an dessen Rand so gut wie keine Eingrünung vorhanden ist.  
Erst wieder im Süd-Westen stehen einige Obstbäume sowie ein Walnussbaum auf dem angrenzenden Dorfgebietsgrundstück.



Außer in den genannten Randbereichen befindet sich keine weitere Vegetation auf dem Planungsgrundstück.

Aussagen zu vorhandenen Tierarten sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von Hauserdörfel und der intensiven Nutzung der umgebenden Grünflächen (landwirtschaftl. Nutzfläche, Rasenflächen, Gartennutzung) ist nicht damit zu rechnen, dass seltene Tierarten im Planungsgebiet und seinen Randbereichen vorkommen.

Der biotopkartierte Hag im Osten sowie die vorhandenen großen Einzelbäume des Hages im Norden haben jedoch sicherlich eine gewisse Bedeutung für einige Vogelarten (Ubiquisten).

#### Auswirkungen:

4 Eschen mit einem Stammdurchmesser von 16-28 cm müssen im Südostteil des bestehenden Hages gefällt werden, um die Zufahrt ins neue Wohngebiet zu ermöglichen.

Ansonsten sind die Hage im Osten und Norden durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Zu ihrem Schutz sind große Grünflächen im direkten Umgriff der Bäume vorgesehen.

Staub- und Lärmbelastungen der Hag- Lebensräume werden während der Bauzeit jedoch nicht zu vermeiden sein.

#### Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

## **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **Beschreibung und Bewertung:**

Das Planungsgebiet liegt im Süd-Osten der Gemeinde Waakirchen im Ortsteil Hauserdörfel. Im Süden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Mischgebiet, im Osten an das vorhandene Dorfgebiet an. Westlich vom Plangebiet befindet sich das vorhandene Allgemeine Wohngebiet. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von einem Hag umgrenzt.

Durch die Hage ist das neue Plangebiet von diesen Seiten her gut in das Ortsbild eingebunden.  
Das Gelände im Plangebiet ist insgesamt eben und mit intensiv genutzter Grünlandfläche bewachsen.

### **Auswirkungen:**

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Durch die geplante Neubebauung des Geländes mit Baukörpern und Erschließungsflächen sind zwar geringe Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten, durch das Wohngebiet selbst wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die neue Bebauung nimmt durch die lockere Anordnung der Gebäude den dörflichen Siedlungscharakter auf.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen (Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Westen) kann der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild weiterhin minimiert werden.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten

## **Schutzgut Mensch**

### **Lärm:**

### **Beschreibung und Bewertung:**

Im Süden des Planungsgebietes grenzt ein Mischgebiet, im Osten ein Dorfgebiet und im Westen ein allgemeines Wohngebiet an.  
Erschlossen wird das Planungsgebiet über den Kronimusweg im Osten des Planungsgebietes. Die innere Erschließung erfolgt über eine Spielstraße mit Wendehammer.

Das Wohnumfeld der im Grenzbereich des Planungsgebietes wohnenden und arbeitenden Menschen ist durch die bestehende Nutzungsart (Gewerbe, Landwirtschaft) leicht vorbelastet.

#### Auswirkungen:

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

In der Zukunft ist mit zusätzlichen Lärmimmissionen infolge der neuen Verkehrssituation zu rechnen. Da es sich hier jedoch vor allem um Anliegerverkehr handeln wird, ist diese Zunahme jedoch als gering einzustufen.

Durch die spätere Wohnnutzung des Planungsgebietes ist jedoch mit keiner weiteren Beeinträchtigung mehr zu rechnen.

#### Erschütterungen:

Es liegen keine Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

#### Elektromagnetische Felder:

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

#### Natürliche und künstliche Beleuchtung:

##### Beschreibung und Bewertung:

Durch die vorhandene Bebauung ist eine gewisse Vorbelastung des Gebietes vorhanden.

##### Auswirkungen:

Eine gravierende Zunahme von Lichtquellen ist durch das neue Wohngebiet nicht zu erwarten.

##### Erholung:

##### Beschreibung und Bewertung:

Der Bereich des Planungsgebietes hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

##### Auswirkungen:

Für die Erholungsnutzung des Gebietes, wird sich durch die Neuplanung keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

##### Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme lediglich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit (Lärmimmissionen durch Baubetrieb) zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung und Bewertung:**

Im direkten Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

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

Bei Nichtdurchführung des Projektes wäre die Fläche weiter durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese bestanden.

Das Schutzgut Boden und Wasser wäre nicht durch Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen.

Die geringen nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes würden entfallen, das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

Das Schutzgut Menschen wäre nicht durch Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase betroffen.

Die positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen –und Tiere durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen würde entfallen.

Allerdings ist zu beachten, dass langfristig eine Nicht – Bebauung der Fläche unwahrscheinlich ist.

Die Fläche ist im FNP als Wohngebietsbaufläche dargestellt.

Da es sich zudem um eine Baulücke handelt und eine Erschließung der Fläche bereits vorhanden ist würde das Planungsgebiet früher oder später einer Bebauung zugeführt werden.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden**

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser**

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.
- Das anfallende Oberflächenwasser muss über Sickermulden oder Rigolenschächte versickert werden.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes (Hage im Norden und Osten) soweit möglich.
- Für die vorhandenen Bäume sind entsprechende DIN-Normen (DIN 18920) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die beiden großen Bäume im Einfahrtsbereich zum Baugrundstück. Keine Lagerflächen im Wurzelbereich der Bäume. Die zu erhaltenden Hage sind während der Bauzeit durch eine Einzäunung zu schützen.
- Für die Rodung von Gehölzen muss die Schutzzeit vom 1. März – 30. September, nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG eingehalten werden
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet (z.B. am Wendehammer).
- Eingrünung des Plangebietes im Westen und Süden durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Gartengrenzen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Eingrünung des Plangebietes im Westen und Süden durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Gartengrenzen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

## 4.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

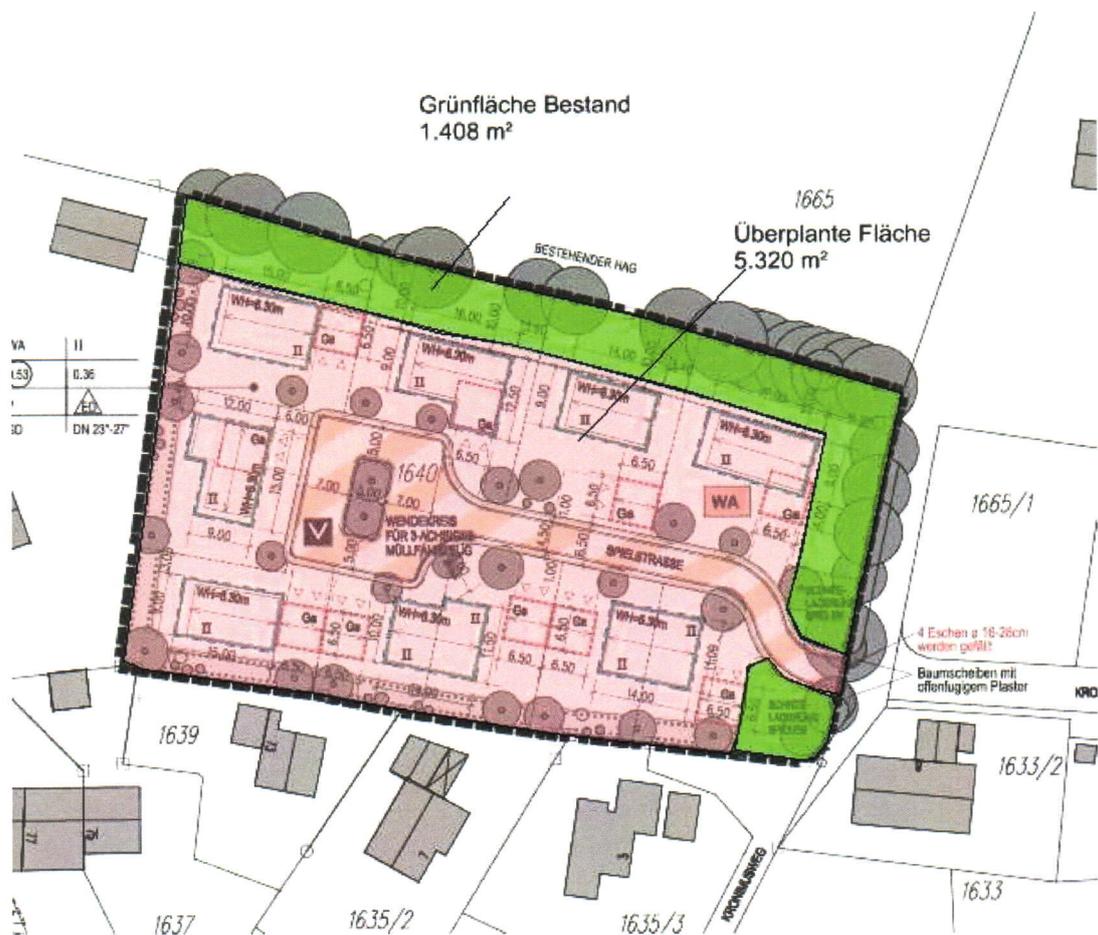
Überplante intensiv genutzte  
Grünlandfläche (ca. 5.320 m<sup>2</sup>)

**Kategorie I**

Grünfläche Bestand ohne Veränderung (vorhandener Hag)  
ca 1.408 m<sup>2</sup>

wird nicht berechnet

Planausschnitt:



b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Auf der Fläche des Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ ca. 0,36). Dies entspricht **Typ A**.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. I das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden:

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf dem Baugrundstück, festgelegten Baum- und Strauchpflanzungen etc. wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Fläche Feld A I	$5.320 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	<u>2.128 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtausgleichsverpflichtung</b>		<b>2.128 m<sup>2</sup></b>

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist bereits seit 3 Jahren im Ökokonto der Gemeinde eingebucht.

Es handelt sich um zwei Flurstücke (1131 Nordteil und 1132/1) welche im Mariensteiner Moorkomplex gelegen sind.

Auf dem Flurstück 1132/1 wird die degradierte Moorwiese durch Mahd- und Entbuschungsmaßnahmen über die nächsten Jahre aufgewertet.

Auf dem benachbarten Flurstück 1131 (Moorwald) sind durch Rodungsmaßnahmen Verbesserungen zu erreichen.

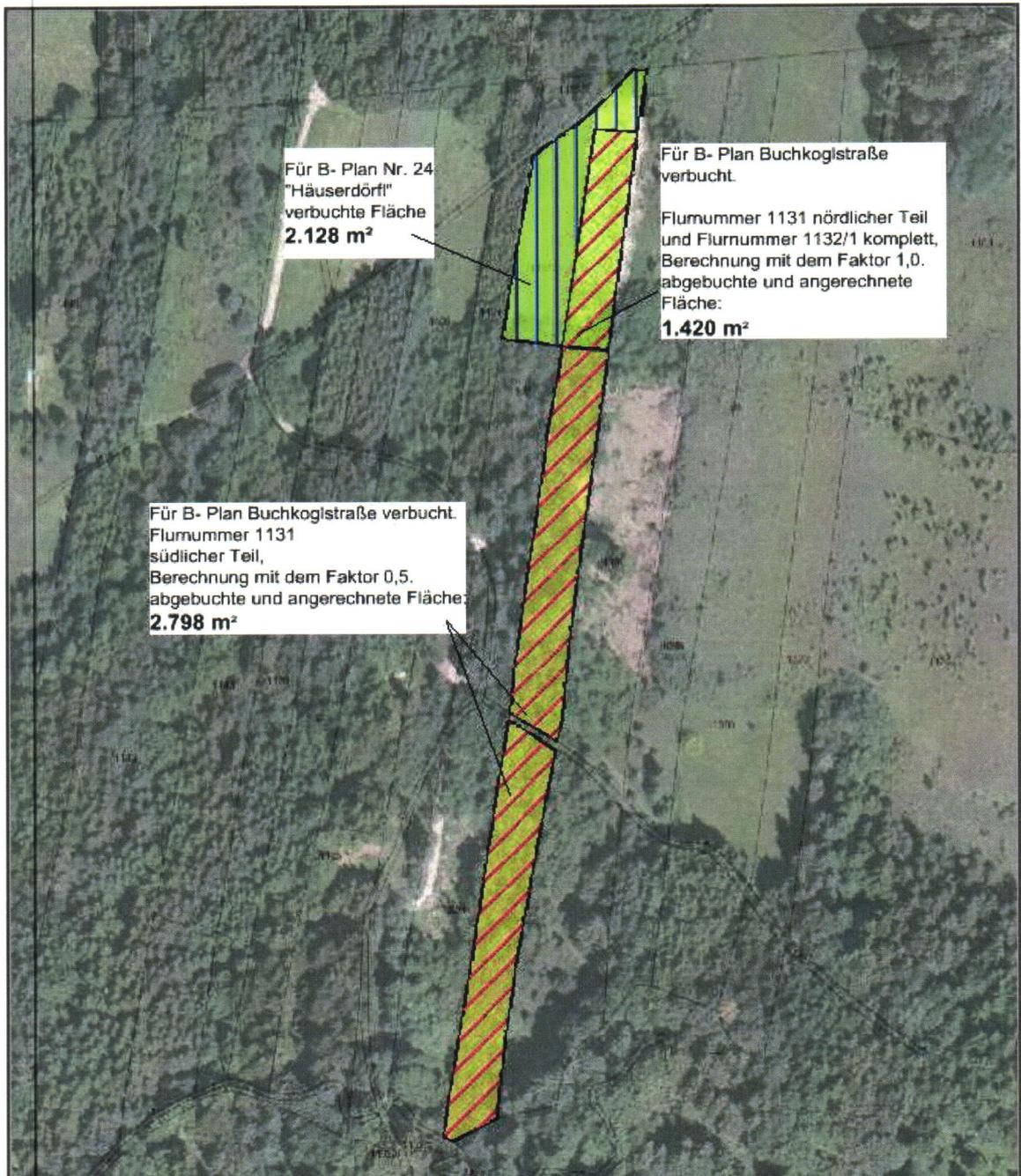
Von den Flurnummern 1131 Nordteil und 1132/1, die mit dem Faktor 1,0 berechnet werden, wurden für einen anderen B- Plan bereits Flächen abgebucht.

Es stehen hier momentan noch 2.128 m<sup>2</sup>, die mit dem Faktor 1,0 verbucht werden können zur Verfügung.

Diese 2.128 m<sup>2</sup> werden nun für den B- Plan Nr. 24 „Waakirchen- Häuserdörfel“ abgebucht.

Die Ausgleichsfläche ist damit vollends belegt.

Planausschnitt:



## 5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waakirchen ist das Planungsgebiet als Wohngebietsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden mehrere Bebauungsalternativen untersucht.

Der vorhandene Standort ist aufgrund seiner Lage in einer Baulücke und aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung für eine Bebauung besonders gut geeignet.

## 6. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) verwendet.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Waakirchen verwendet.

Die Bestandsaufnahme des Geländes erfolgte am 17.10.2012

Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es nicht.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.

Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Die entsprechenden Versickerungseinrichtungen sind daher sorgfältig auf den jeweiligen Baugrund abzustimmen und alle 3-4 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Weiterhin sollte auf der geplanten Ausgleichsfläche nach einer Frist von ca. 5 Jahren überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer Größe ca. 0,67 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süd-Osten des Ortsbereiches von Waakirchen im Ortsteil Hauserdörfel. Im Süden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Mischgebiet an, im Osten an das vorhandene Dorfgebiet.

Westlich vom Plangebiet befindet sich das vorhandene Allgemeine Wohngebiet. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet von einem Hag umgrenzt.

Die betroffene Fläche wird im Moment als intensive Grünlandfläche genutzt.

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubed. Auswirkung</b>	<b>Anlagebed. Auswirkung</b>	<b>Betriebsbed. Auswirkung</b>	<b>Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit</b>
Boden	hoch	mittel	mittel	hoch
Wasser / Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	keine	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.  
Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahme findet auf den Flächen mit den Flurnummern 1132/1 und 1131 statt.  
Es handelt sich dabei um Teilbereiche zweier verschiedener aber benachbarter Flurstücke, die im Mariensteiner Moorkomplex gelegen sind und einen unterschiedlichen Ausgangszustand haben.  
Auf dem Flurstück 1132/1 wird die degradierte Moorwiese durch Mahd- und Entbuschungsmaßnahmen über die nächsten Jahre aufgewertet.  
Auf dem benachbarten Flurstück 1131 (Moorwald) sind durch Rodungsmaßnahmen Verbesserungen zu erreichen.  
Beide Flächen sind bereits seit 3 Jahren im Ökokonto der Gemeinde eingebucht.

Für den B- Plan Nr. 24 „Waakirchen- Hauserdörf“ werden 2.128 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt und von der noch übrigen Fläche abgebucht.  
Die Ausgleichsfläche ist damit vollends belegt.



Umwelt und Planung  
S. Schwarzmann  
J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Kaiserstraße 28  
83022 Rosenheim  
Tel.: 08031-220 51 84  
[info@umweltundplanung.de](mailto:info@umweltundplanung.de)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schwarzmann'.

.....  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann