

Gemeinde:

WALPERTSKIRCHEN

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „WA IV“  
in der Fassung vom 11.03.2021  
16.09.2021

Planfertiger:

Architekturbüro Lindner  
Kristiane Floros  
Architektin Stadtplanerin  
Am Pfründeweg 5  
85457 Wörth

Grünordnung:

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayrstraße 3  
85457 Wörth

## 1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 2136 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2198 der Gemeinde Walpertskirchen. Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortes und grenzt im Westen an das Biotop der Strogen und im (Süd-) Osten an den Bebauungsplan WA I.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner aus Wörth beauftragt. Die Grünordnung erfolgt durch das Büro Bauer Landschaftsarchitekten aus Wörth.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Walpertskirchen. Nach einer umfangreichen Planung, sowie einer Beteiligung der Bevölkerung mittels online Fragebogen und einer Informationsveranstaltung, sind verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten im Bebauungsplan vorgesehen, genauso wie Einfamilienhäuser. Eine klimagerechte Stadtentwicklung, sowie die Möglichkeit für Eigentum in unterschiedlichen Lebenssituationen waren zentrale Planungsziele.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

#### Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nach der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Da es sich bei dieser Planung um den Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan `WA I` in Richtung der bereits bebauten Ortslage handelt und eine Grundfläche von 10.000 Quadratmetern nicht überschritten wird, wird ein Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren i.S. § 13 a BauGB aufgestellt.

## 2.2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Walpertskirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Sitzung des Gemeinderats vom 14.11.2019 beschlossen.

## 2.3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Walpertskirchen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.09.2016 mit 1. Änderung rechtswirksam ist.

# 3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes

## 3.1. Lage, Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand. Es grenzt im (Süd-) Osten an das bestehende Wohngebiet WA I, im Norden verläuft die Oberhofer Straße und im Westen schließt das FFH-Gebiet Nr. 594 „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“ an die Fläche an. Im Süden grenzt die Retentionsmulde mit umgebendem Gehölzbestand an das Planungsareal.

## 3.2. Beschaffenheit

Naturräumlich gehört die überplante Fläche zur Haupteinheit D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der Naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände steigt von ca. 480 m ü. NN im Westen auf ca. 486 m ü. NN im Osten an.

Im überplanten Bereich steht gemäß UmweltAtlas Bayern Bodentyp Nr. 5 „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm)“ an. Es handelt sich um einen Boden mittlerer Ertragsfähigkeit, der aufgrund seiner Beschaffenheit in Verbindung mit der Hanglage z.T. erosionsgefährdet ist. Das Grundwasser steht weit genug unter der Geländeoberkante an, um nicht von der Planung berührt zu werden. Es ist jedoch mit austretendem Hang- u. Schichtenwasser zu rechnen – für die Baukörper, insbesondere Keller und Tiefgaragen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Fläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

## 3.3. Derzeit bestehende Nutzung

Das Grundstück wird aktuell als Grünland intensiv bewirtschaftet. Gehölzbestand befindet sich lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsareals in Form einer Baum-Strauch-Gruppe (Erle, Esche).

#### 4. Flächenbilanz

Umgriff des bebaubaren Bereiches	12.444,20 qm
davon	
Nettobauland	10.438,30 qm
Grünflächen	167,60 qm
Straßenverkehrsfläche	1838,30 qm



#### 5. Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Walpertskirchen für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung.
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen und -abschnitten.
- Ortsrandgestaltung durch großvolumige Baukörper und halböffentliche Grünflächen, als Anbindung an die angrenzende hochwertige Freizeitflächen.
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung eines Großteiles der Autos in Tiefgaragen.
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper an die Topografie.
- Gute fußläufige Verbindungen des Quartiers an den Bestand und optimierte Wegeführungen.
- Grünverbindung des Quartiers von bestehenden Grünflächen bis in das nahegelegene Biotop.

## 6. Planung

### 6.1. Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Oberhofer Straße. Diese wird im Bereich des neuen Gebietes um 1.50m verbreitert, sodass ein Bürgersteig ausgeführt werden kann. Im Plangebiet erfolgt die weitere Erschließung platzsparend über eine U-förmige Einbahnstraße. Zusätzlich wird eine Anliegerstraße im südwestlichen Bereich ergänzt.

Der zentrale Gebietsbereich wird einheitlich gestaltet und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung deklariert.

Die Lage von Garagen, Carports und Besucherstellplätzen wird fest verortet und ist gemäß Plan auszuführen. Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

### 6.2. Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme

Die Wasser- und Stromversorgung ist gesichert.

Die Fernwärmeleitungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet.

### 6.3. Art der geplanten Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

## 7. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1 Grünordnung

Der zu bebauende Bereich weist einen Abstand zwischen 30 und 40 m zum westlich gelegenen FFH-Gebiet Nr. 594 „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“ auf, d.h. es liegt in ausreichender Entfernung, um Beeinträchtigungen des Lebensraums durch die Neubebauung ausschließen zu können.

Die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche zwischen bebaubarem Bereich und FFH-Gebiet wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Hier soll ein multifunktionaler Nutzungsraum für alle Altersklassen entstehen, der sowohl Möglichkeiten für Aktivitäten, aber auch Ruhebereiche und naturnahe Bereiche bietet. Der Park soll so gestaltet werden, dass er sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Ein gesonderter Spielplatz wird für das neue Wohngebiet nicht vorgesehen, da sich eine hinreichend große Spielfläche mit Bolzplatz in direkter Nachbarschaft befindet. Dieser Spielplatz wird mit einem Weg an das neue Baugebiet WA IV angebunden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass in Bereichen, die offensichtlich zu einer Benutzung durch Kinder einladen, keine giftigen Gehölze zum Einsatz kommen, um eine Gefährdung auszuschließen. Zur Wahrung des Offenlandcharakters im Anschluss an die lineare Gehölzstruktur entlang der Strogn werden keine durchgehenden Gehölzpflanzungen als Trennung zwischen Grünfläche und dem westlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Hier sollen nur Einzelbäume gepflanzt werden.

Im südlichen Bereich dieser öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung ausgewiesen. Diese soll dazu dienen, das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, welches weder zurückgehalten noch versickert werden kann, aufzufangen und ggf. mithilfe eines Überlaufs, der an den Überlauf des WA I anschließt, abzuleiten. Grund dafür ist, dass im Baugebiet Lehmboden ansteht, der eine Versickerung auf den Baugrundstücken nur sehr begrenzt zulässt. Zudem ist für die mittlerweile gehäuft auftretenden Starkregenereignisse vorzusorgen. Folglich soll eine naturnahe Mulde mit abwechslungsreichen, mähbaren Böschungen ausgebildet werden, die mit einer artenreichen Saatgutmischung für Frisch-/Feuchtwiese anzusäen ist. Die genaue Dimensionierung sowie Gestaltung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen. Der Bereich soll extensiv gepflegt werden, d.h. es ist eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes vorgesehen. Auf diese Weise wird ein Nahrungshabitat für Insekten geschaffen und die Funktionstüchtigkeit der Retentionsmulde gesichert.

Da die überplante Fläche bisher als Intensivgrünland genutzt worden ist, gibt es, abgesehen von einer kleinen Baum-Strauch-Gruppe am nordöstlichen Rand des Baugebietes, keinen Gehölzbestand. Zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen geplant. Diese sorgen für eine Beschattung der öffentlichen Stellplätze und tragen zur vertikalen Strukturgebung sowie zur Verbesserung der Klimabilanz bei. Für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Lediglich in beiden Teilen des TG2 wurde aufgrund der geringen Grundstücksgrößen darauf verzichtet.

Um eine gute Durchgrünung der sehr dicht bebauten Flächen im nördlichen TG2 zu erreichen, wird hier zwischen den Grundstücken eine halböffentliche Grünfläche festgesetzt und als artenreiche Extensivwiese mit kleinen Strauchgruppen gestaltet. In die Fläche wird auch ein Mistweg integriert, der die Gärten der Anlieger erschließt. So müssen z.B. Gartenabfälle nicht durch die Häuser getragen werden und das nachbarliche Miteinander kann ebenfalls gefördert werden. Diese halböffentliche Grünfläche bleibt im Besitz der Eigentümergeinschaft, soll aber öffentlich zugänglich sein. Für den offenen Charakter dieses Siedlungsteils trägt auch das Verbot von Einfriedungen auf den straßenzugewandten Seiten der Bauparzellen bei.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich zu bepflanzen oder anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. So wird der Versiegelungsgrad minimiert und der Wasserhaushalt im Boden verbessert. Zugleich wird der Artenreichtum gefördert, da Pflanzen oft als Habitat, Nahrungsquelle oder Unterschlupfmöglichkeiten für Insekten, Kleintiere und diverse Vogelarten dienen. Aus diesem Grund wird auch die Herstellung sogenannter „Steingartenwüsten“ auf maximal 10 qm begrenzt.

Für die Baukörper sind u.a. Flachdächer festgesetzt, welche nach Möglichkeit begrünt werden sollen. Hierfür kommt eine extensive Dachbegrünung in Betracht, die durch eine geringe Aufbauhöhe und eine geringe Pflegeintensität relativ kostengünstig ist, aber trotzdem klimatisch positiv wirksam wird. Diese Wirkung entsteht ebenfalls durch die vorgesehene Fassadenbegrünung bei zusammenhängenden Garagenblöcken bzw. den Tiefgaragenausfahrten mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung.

## 7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Für dieses Verfahren sind die rechtlichen Grundsätze des § 13a BauGB anzuwenden. Folglich

gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsflächen werden somit nicht benötigt.

### 7.3 Artenschutz

Die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung durchzuführen, welche besonders geschützten Arten auf der Vorhabenfläche vorkommen könnten. Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH- Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Für die potenziell vorkommenden Arten wird dann geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) erfüllt werden.

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind für den unmittelbaren Geltungsbereich sowie seine nahe Umgebung keine ABSP-Punkte oder Flächen dargestellt. Die Strogn ist unter der Nr. 7737-1065-008 als natürliches bzw. naturnahes Fließgewässer biotopkartiert. Der Bachlauf weist eine beidseitige Uferbegleitvegetation überwiegend aus Erlen, Eschen und Weiden auf. Dieser Bereich entspricht auch im Wesentlichen dem FFH-Gebiet Nr. 594. Gemäß Bestandskarte des Managementplans zum FFH-Gebiet vom 09.11.2017 sind im benachbarten Bachabschnitt keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten kartiert worden. Zwischen FFH-Gebiet Nr. 594 und dem bebaubaren Bereich befindet sich ein 30-40 m breiter Pufferstreifen, der als extensives Grünland ausgewiesen wird. So werden mögliche Störwirkungen durch das neue Wohngebiet verhindert. Als Wiesenbrüterlebensraum ist die Fläche aufgrund der vorhandenen Störkulissen (Gehölzstruktur entlang der Strogn, bestehende Bebauung) ebenfalls nicht geeignet. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

Somit kann für das geplante Bauvorhaben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine vertiefte SaP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

### 7.4 Belange des Klimaschutzes

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die geplanten öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen im Zusammenspiel mit den Gärten, die neuen Baumpflanzungen sowie die zu begrünenden Flachdächer sorgen für ein ausgeglichenes Mikroklima am Standort.

## 8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

## 9. Denkmalpflege

Bei Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.

Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 10. Sonstiges

### 10.1 Einwohnerzuwachs

Bei den Einzeleinheiten wird eine mittlere Einwohnerzahl von 3 Personen angenommen. Somit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 78 Personen zu rechnen, bei 26 Einheiten.

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 22 bis 27 Wohnungen entstehen. Somit ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 75 Personen zu rechnen.

Gesamt wird mit einem Zuwachs von etwa 153 Personen gerechnet.

### 10.2 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für den Bebauungsplan trägt die Gemeinde.

Walpertskirchen, den .....

GEMEINDE WALPERTSKIRCHEN

.....  
Herr Franz Hörmann, 1. Bürgermeister