

Gemeinde:

WALPERTSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „WA 4“
in der Fassung vom 14.11.2024

Planfertiger:

FINAL
Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros, Architektin und Stadtplanerin

Neureutherstr. 26
80799 München

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, eine Teilfläche der Flurnummer 132 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 FINAL aus Wörth / München 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 aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der aktuell gültigen

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der aktuell gültigen Fassung

2.2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Walpertskirchen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.11.2022 beschlossen.

2.3. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Walpertskirchen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 11.07.1996 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. 7637-371.01 „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.

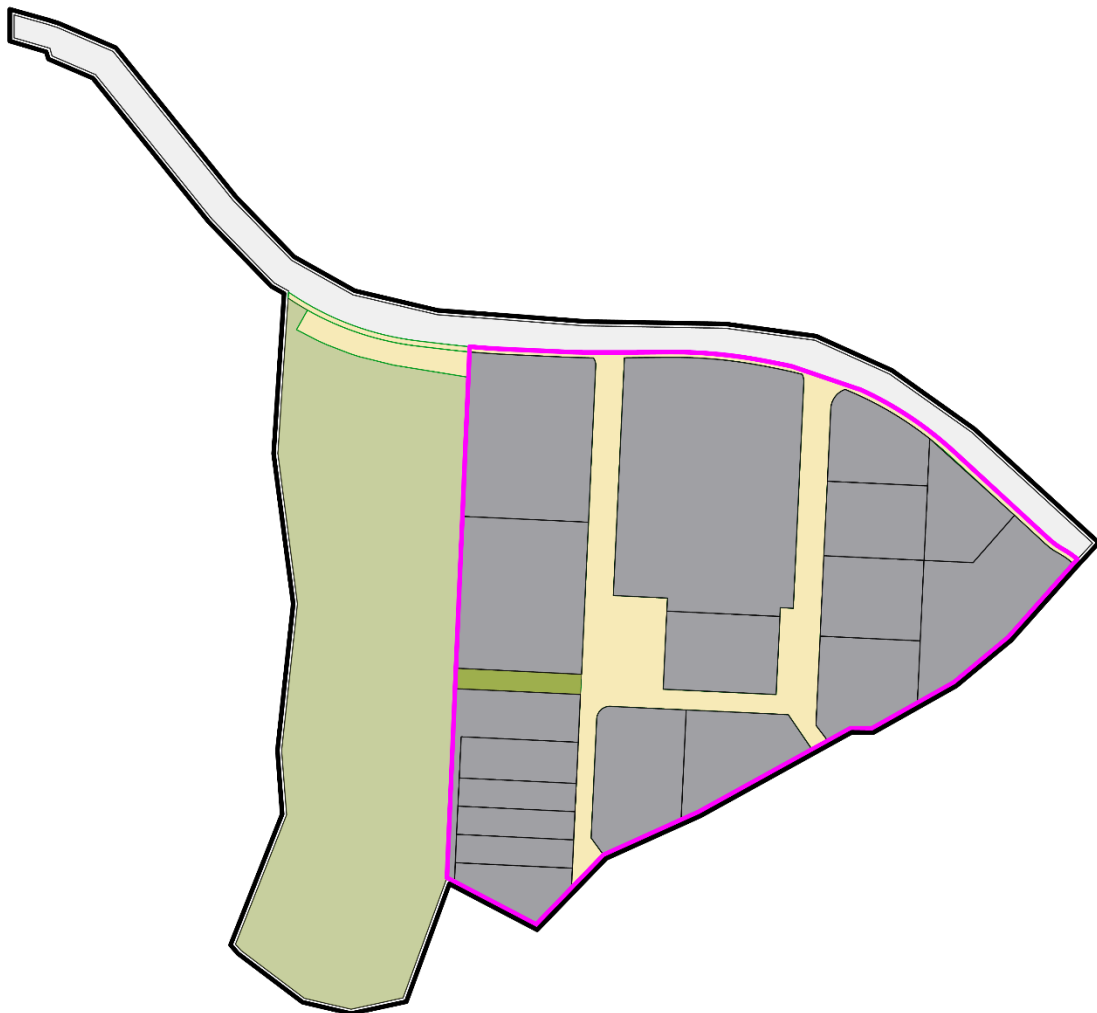
Die Fläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Durch die Ingenieurgesellschaft KD GEO wurde eine Altlastenuntersuchung angestellt, die zu dem Ergebnis kam, dass es im Baugebiet keine Kontamination der gewachsenen Böden gibt.

3.3. Derzeit bestehende Nutzung

Das Grundstück wird aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Lediglich direkt an das FFH Gebiet grenzt ein 15 m breiter, extensiv genutzter, mäßig artenreicher Grünstreifen. Gehölzbestand befindet sich lediglich am nordwestlichen Rand des Planungsareals in Form einer Baum-Strauch-Gruppe (Erle, Esche).

4. Flächenbilanz

■	Gesamtes Gebiet	20.265	m ²
■	Umgriff des beplanten Bereiches	12.290	m ²
	davon		
■	Nettobauland	10.215	m ²
■	Grünflächen	135	m ²
■	Straßenverkehrsfläche	1.940	m ²
	Außerhalb des beplanten Bereichs	7.975	m ²
	davon		
■	Parkanlage	5.892	m ²
■	Verkehrsfläche neu	263	m ²
■	Bestehende Straßenverkehrsfläche	1.820	m ²



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 Freizeitfläche.
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung der Autos größtenteils 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. Übergeordnete Planungen

6.1. Landes Entwicklungsprogramm

LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Planung umfasst flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen. Es sind nur sehr wenige Einfamilienhäuser vorgesehen. Geplant sind eine Hausgruppe (Reihenhäuser mit geringen Grundstücksanteilen) sowie mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Diese Planung berücksichtigt die ortsspezifischen Gegebenheiten und bewahrt das Ortsbild, während der Anteil der Erschließungsflächen an der bebaubaren Fläche lediglich ca. 15,8 % beträgt, was eine effiziente Nutzung der Fläche sicherstellt.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Es gibt nur sehr wenige freie, bebaubare Flächen im Innenbereich von Walpertskirchen, die sich zudem vorwiegend in Privatbesitz befinden. Die wenigen größeren Freiflächen im Ortszentrum sind bereits für den Gemeinbedarf vorgesehen und stehen nicht für Wohnnutzungen zur Verfügung. In den umliegenden Gemeindeteilen gibt es keine nennenswerten Baulandflächen. Daher wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, jedoch zur Verfügung steht.

6.2. Regionalplanung

RP 14 A I Z 2.2 Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen (z.B. Einheimischenmodelle, sozialgerechte Bodennutzung).

Im aktuellen Planungsstand kann der Anmerkung der Regierung bezüglich der Kennzeichnung von Flächen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau noch nicht vollständig Rechnung getragen werden. Mit den allgemeinen Grundstücksverhandlungen und Festlegung der Verkaufspreise, auch im Hinblick auf Ablöseregulungen, etc., befasst sich das Gremium zudem mit der Frage des sozialen Wohnungsbaus und der Bereitstellung von Grundstücken im Einheimischenmodell oder ähnlichem. Die Belange der Regionalplanung werden in der Umsetzung des Wohngebiets berücksichtigt.

RP 14 B I G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiets Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen. Die Bebauung rückt vom Bachlauf ab. Zwischen diesem und Plangebiet liegt eine ca. 3700 m² große unberührte Fläche. An diese grenzt als Pufferzone zur Bebauung eine extensiv und naturnah genutzte, parkähnliche Fläche. Auf diese Weise bleibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert. Das Landschaftsbild und die Erholungseignung des Geländes wird durch die naturnahe Gestaltung und die öffentliche Zugänglichkeit verbessert.

RP 14 B I G 1.2.2.08.2 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen (08.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Erhaltung des mäandrierenden Bachlaufs einschließlich der naturnah eingewachsenen Uferrandzone
- Erhaltung und Pflege der begleitenden Galerieauwälder
- Erhaltung und Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte mit Ausuferungsmöglichkeiten.

Der mäandrierende Bachlauf und die naturnah eingewachsene Uferrandzone im Planungsgebiet bleiben unverändert erhalten. Durch die naturnahe Gestaltung des Pufferstreifens und das Wegfallen der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung wird der Schutz dieses sensiblen Gebiets weiter unterstützt.

RP 14 B II G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Die Planung des Baugebiets sieht eine kompakte und flächensparende Bebauung vor. Durch die Konzentration auf Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit geringen Grundstücksanteilen wird der Boden effizient genutzt. Der Anteil der Erschließungsflächen beträgt nur ca. 15,8 %, was eine optimale Ausnutzung der bebaubaren Fläche sicherstellt.

RP 14 B II G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Die Bebauung des Planungsgebiets erfolgt mit einer ausgewogenen Mischung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die den unterschiedlichen Wohnraumbedürfnissen gerecht werden. Diese Planung schafft kompakte, sozial ausgewogene Strukturen, die sowohl Platz für Familien als auch für kleinere Haushalte bieten.

RP 14 B II Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Bezogen auf den Hauptort Walpertskirchen gibt es nur sehr wenige freie, bebaubare Flächen im Innenbereich. Hier handelt es sich vorwiegend um einzelne Grundstücke, die sich in Privatbesitz befinden. Im Zentrum des Ortes, in der Nähe der Kirche und der Schule, gibt es wenige größere Freiflächen, die jedoch einer anderen Nutzung (Flächen für den Gemeinbedarf) zugeführt werden sollen und zur Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen. Die restlichen Orte im Gemeindebereich sind in den meisten Fällen dem Außenbereich zuzurechnen. Neufahrn ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, dieser ist jedoch stark landwirtschaftlich geprägt. Größere Baulandflächen im Innenbereich stehen auch dort nicht zur Verfügung.

7. Planung

7.1. 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.

7.2. Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Oberhofer Straße. Diese wird im Bereich des neuen Gebietes um 1.50 m 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.

7.3. Wärme

Die Gemeinde Walpertskirchen hat im Rahmen des Kommunalen Klimaschutz-Netzwerkes im Landkreis Erding das Institut für Energietechnik – IfE, Amberg mit der Erstellung eines Quartierskonzeptes zur Wärmeversorgung im geplanten Baugebiet WA 4 beauftragt.

Demnach erscheint es derzeit unwahrscheinlich, dass die ursprüngliche Idee einer Wärmeversorgung durch die Nutzung von oberflächennaher Geothermie umgesetzt werden kann. Grund für diese Aussage ist, dass nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München voraussichtlich die Bohrtiefenbegrenzung von 20 Meter (Erstauskunft), zwar ggf. noch auf 35-40 m Tiefe ausgeweitet wird, die Voraussetzung dafür sind jedoch sehr kostenintensive fachlich begleitete Erkundungsbohrungen und -maßnahmen. Selbst wenn diese Erkundungen positiv verlaufen sollten, ist auch durch diese Bohrtiefenbeschränkung eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Erdwärme nicht möglich - erforderlich wären dazu Erdsonden in mindestens 100 Meter Tiefe.

Auch die Nutzung von Grundwasserschichten erscheint wegen des vermuteten hohen Eisen-Mangan-Gehalts äußerst problematisch.

Damit werden sich die weiteren Untersuchungen und Vergleichsrechnungen auf folgende Varianten beschränken:

- 1.) Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz
- 2.) Zentrale Wärmeversorgung auf Basis einer Hackschnitzelheizung (Referenzwert zu 1.)
- 3.) Wärmepumpe mit zentraler oder dezentraler Versorgung

7.4. Strom

Um die zukünftige Stromversorgung im Planungsgebiet sicherzustellen, wird die Errichtung einer neuen 20-kV-Stromtrasse, wie aus der Planzeichnung abzulesen ist, vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist notwendig, um den erwarteten Anstieg des Strombedarfs durch die geplante bauliche Entwicklung zu decken.

7.5. Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Für das bisher unerschlossene Plangebiet erfolgt die Trinkwasserversorgung durch das gemeindliche Wasserversorgungssystem. Wie in Hinweis C.13.2 festgesetzt, müssen alle Bauvorhaben vor Fertigstellung an diese zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

In Bezug auf Abwasser wird das Plangebiet durch die gemeindliche Kanalisation erschlossen, wobei die Erschließung im Trennsystem geplant ist. Jedes Grundstück erhält dabei je einen Anschluss (Regenwasser und Schmutzwasser). Wie in Hinweis C.13.2 festgesetzt, müssen alle Bauvorhaben vor Fertigstellung an diese zentrale Entsorgungsanlage angeschlossen sein.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Das nicht versickerungsfähige Regenwasser wird über die gemeindliche Leitung in das nordwestlich gelegene Regenüberlaufbecken und von dort in die Strogen abgeleitet.

Durch die Ingenieurgesellschaft KD GEO wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der unter Punkt 4 und 5 Ergebnisse und Maßnahmenempfehlungen im Bezug auf Hydrologie beschreibt.

Das Gutachten stellt fest, dass der Boden im Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Zusammensetzung nur geringe Durchlässigkeitswerte aufweist. Bis zu einer Tiefe von 8 m unter der Geländeoberkante wurden keine durchgehenden oder ausreichend dicken Schichten gefunden, die eine natürliche Versickerung ermöglichen würden. Daher wird für die geplante Bebauung eine setzungsarme Gründung in den tiefer liegenden, tragfähigen Böden empfohlen, begleitet von geeigneten Maßnahmen zur Wasserhaltung.

Die Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet wurden in einer Tiefe von bis zu 5 Metern unter der Geländeoberkante festgestellt und zeigen saisonale Schwankungen, die für die geplante Bebauung berücksichtigt werden müssen

8. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Grünordnung

Der zu bebauende Bereich weist einen Abstand zwischen 30 und 40 m zum westlich gelegenen FFH-Gebiet Nr. 7637-371.01 „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“ auf, d. h. es liegt in ausreichender Entfernung, um Beeinträchtigungen des Lebensraums durch die Neubebauung ausschließen zu können. Eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung um die Betroffenheit des FFH-Gebiets, mit Abarbeitung des Standarddatenbogens, vollständig ausschließen zu können, wurde dennoch durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer erstellt.

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 4 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 Strogen werden keine durchgehenden Gehölzpflanzungen als

Trennung zwischen Grünfläche und dem westlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Hier sollen nur Einzelbäume gepflanzt werden.

Im mittleren 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. 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-/Feuchtwiesen 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. In den TG1 und TG7 ist je Baugrundstück in den TG3 und TG4 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Wuchsordnung oder ein Obst-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. In TG5 und TG6 sind die zeichnerischen Festsetzungen in Bezug auf die neu zu pflanzenden Bäume zu beachten. Lediglich im TG2 wurde aufgrund der geringen Grundstücksgrößen auf solche Festsetzungen verzichtet.

Um eine gute Durchgrünung der sehr dicht bebauten Flächen im TG6 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 Weg 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. 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“ durch die Festsetzung B.7.8 auf maximal 10 m² begrenzt.

Für die Baukörper sind je nach Quartier unterschiedliche Dachformen wie Sattel-, Pult- und / oder Flachdächer festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ebenfalls Flachdächer festgesetzt, die, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen sind. Zudem dürfen diese Nebenanlagen auch mit Pultdach ausgestattet werden, diese sind nach Möglichkeit ebenfalls zu begrünen. 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 bzw. den Tiefgaragenausfahrten mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung.

8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b in Verbindung mit §§ 215a und 13a 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.

Zum Ausschluss voraussichtlich erheblicher Umwelt Auswirkungen wird auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls analog der Prüfkriterien in Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) verwiesen.

8.3 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 (Schadungsverbot, 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 Stroge 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. 7637–371.01 gemäß Bestandskarte des Managementplans zum FFH-Gebiet vom 09.11.2017 sind im benachbarten Bachabschnitt keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten kartiert worden. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem bebaubaren Bereich befindet sich ein 30-40 m breiter Pufferstreifen, der als Parkanlage ausgewiesen wird. So werden mögliche Störwirkungen durch das neue Wohngebiet verhindert. Als Wiesenbrüterlebensraum ist die Fläche aufgrund der vorhandenen Störkulissen (Gehölzstruktur entlang der Stroge, 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.

8.4 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.

9. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen (Geräuschimmissionen, Staub, Gerüche) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie ausgehend von der Hofstelle mit Biogasanlage im Nordwesten sind im üblichen Rahmen, d. h. insbesondere während der Erntezeit auch nach 20.00 Uhr bzw. am Wochenende und Feiertagen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärme-Pumpen im Freien – je nach Schallleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten sind.

10. Denkmalpflege

Beim 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 Bodendenkmäler 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.

11. Sonstiges

11.1 Einwohnerzuwachs

Bei den Einzel- bzw. Doppel- und Reiheneinheiten wird eine mittlere Einwohnerzahl von 3 Personen angenommen. Somit ist, bei 13 Einheiten, mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 39 Personen zu rechnen.

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 24 Wohnungen entstehen. Mit einer mittleren Einwohnerzahl von 2,4 Personen, ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 57 Personen zu rechnen.

Je nach Planung des TG6 wird ein Mittelwert von 15 Einheiten für Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern angenommen. Bei einer mittleren Einwohnerzahl von 3 Personen ist hier mit einem Zuwachs von 45 Personen zu rechnen.

Gesamt ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 141 Personen zu rechnen.

11.2 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für den Bebauungsplan trägt die Gemeinde.

FINAL Architektur und Stadtplanung

GEMEINDE WALPERTSKIRCHEN

München, den 14.11.2024

Hörlkofen, den

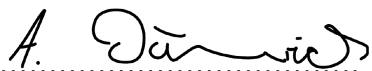


.....
Kristiane Floros, Architektin und Stadtplanerin

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

BAUER Landschaftsarchitekten

Wörth, den **14.11.2024**



.....
Bauer Landschaftsarchitekten