

GEMEINDE KIRCHWEIDACH  
Landkreis Altötting



**BEBAUUNGSPLAN NR. 27**  
**„ROSENSTRASSE“**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB  
mit Grünordnungsplan

**BEGRÜNDUNG**

November 2020

Auftraggeber:

**Gemeinde Kirchweidach**  
Hauptstraße 21  
D-84558 Kirchweidach

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10  
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

[traunreut@ing-ingenieure.de](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)

[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Gemeinde Kirchweidach  
Landkreis Altötting

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Rosenstraße“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB  
mit Grünordnungsplan**

**Begründung**

November 2020

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Baurechtlicher Rahmen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl, Bedarfsbegründung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnerische Planung</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Abwägung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>20</b>

## 1 Anlass und Auftrag

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden großen Nachfrage an Bauparzellen soll ein neues Baugebiet am südöstlichen Ortsrand von Kirchweidach entstehen. Um die Erschließung des Wohngebietes zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchweidach hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 „Rosenstraße“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen (öffentliche Bekanntmachung am 12.12.2019).

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro *ing Traunreut GmbH, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut* beauftragt.

## 2 Baurechtlicher Rahmen

Aufgrund von positiven Vorabstimmungen der Gemeinde mit dem Landratsamt Altötting wird der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Grundfläche gemäß § 19 BauNVO liegt bei einer Fläche für Wohnbebauung von 19.703 m<sup>2</sup> und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 weit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient Zwecken des Wohnens schließt sich mit ortsabrundender Wirkung an in Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu besorgen. Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die

frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### 3 Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Demnach liegt die Gemeinde Kirchweidach in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen (Z) bzw. den dort formulierten Grundsätzen (G) einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3) bzw. den dort formulierten Grundsätzen zum Wohnwesen.

Als zu beachtende und relevante Ziele der Regionalplanung sind insbesondere die Punkte Siedlungswesen bzw. –entwicklung anzuführen. So entspricht die Planung dem Leitbild der Siedlungsentwicklung gem. dem Regionalplan der Planungsregion Nr. 18, Südostoberbayern, das eine *ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur* fordert (Regionalplan PR Nr. 18 II 1 & 3 ff. Z bzw. G).

Dabei soll die *weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet* sein. Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen (G) bzw. Zielen (Z) entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine *schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft* insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Bereiche

mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Gemäß dem rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als eine Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen (Rundschreiben Oberste Baubehörde vom 12.01.2007).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchweidach wird daher im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 27 „Rosenstraße“ angepasst.

#### **4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,41 ha und liegt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 97T der Gemarkung Kirchweidach im südöstlichen Ortsbereich von Kirchweidach.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt.

Das geplante Wohngebiet grenzt nach Norden sowie Westen an bestehende Wohnbebauung an. Südlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Ackerbaufläche. Nach Osten wird das Baugebiet durch die südliche Verlängerung der *Haider Straße* begrenzt.

## **5 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl, Bedarfsbegründung**

### **Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken zu decken und dafür ausreichende und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) soll der Wohnbauflächenbedarf in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gedeckt werden. Dazu soll ein Wohnbaugebiet für Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit von Einliegerwohnungen ausgewiesen werden.

Durch die Anbindung des neuen Baugebiets an bestehende Wohnbebauungen im Westen und Norden werden eine günstige Erschließung, eine nahtlose Forstsetzung der vorhandenen Wohnbebauung und eine ortsabrundende Wirkung ermöglicht.

Durch die Nähe des Baugebiets zum Ortskern von Kirchweidach ist eine fußläufige Anbindung zu den im Ortsgebiet vorhandenen Versorgungs- und Sozialeinrichtungen gegeben.

Die versiegelten Flächen werden möglichst gering gehalten, die Erschließung wird durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur optimiert. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.

### **Bauanfragen**

Der Bedarf an Baugrundstücken ist in der Gemeinde Kirchweidach seit Jahren ungebrochen hoch und wird voraussichtlich weiter steigen, da Kirchweidach insbesondere für auswärtige Bauwerber (mehr als zwei Drittel der vorliegenden Bauanfragen) als Wohnstandort sehr attraktiv ist.

Im Frühjahr 2020 wurde beispielsweise nördlich des Geltungsbereichs in der *Weidenstraße* ein Baugrundstück der Gemeinde zurückgegeben. Dieser zu vergebenden Parzelle standen 48 Bewerber gegenüber.

Derzeit (Stand 25. August 2020) liegen der Gemeinde 84 Bauanfragen vor. Die Nachfrage kann auch nicht durch Möglichkeiten in umliegenden Gemeinden abgedeckt werden, da dort ein vergleichbar großer Bedarf bei gleichzeitigem Mangel an Bauland herrscht. Dies belegen z.B. Daten der VG Kirchweidach, Stand 25.08.2020:

- Für Kirchweidach 84 Bauwerber, davon 21 aus Kirchweidach, 8 aus dem Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, 55 Auswärtige. Derzeit aber keine Bauparzellen verfügbar. Einige der Bewerber haben sich auch in Feichten a. d. Alz beworben.
- Für Feichten 101 Bauwerber, davon 21 aus Feichten, 7 aus dem Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, 73 Auswärtige. Derzeit aber keine Bauparzellen verfügbar.
- Für Tyrlaching 76 Bauwerber, davon 12 aus Tyrlaching, 7 aus dem Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, 57 Auswärtige. Derzeit nur 3 Bauparzellen verfügbar.
- Für Halsbach 58 Bauwerber, davon 9 aus Halsbach, 9 aus dem Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, 53 Auswärtige; keine Doppeltbewerbungen in anderen Gemeinden der VG. Voraussichtlich erst nächstes Jahr einige Bauparzellen verfügbar.

Auch unter Berücksichtigung von Mehrfachbewerbungen in nächstliegenden Ortschaften ist derzeit von mindestens 63 Bewerbern für Baugrundstücke auszugehen, welche sich nur auf das Gemeindegebiet von Kirchweidach beziehen.

### **Baulandbedarf**

Die Gemeinde Kirchweidach liegt mitten im sogenannten „südostoberbayerischen Chemiedreieck“. Durch die schwungvolle Entwicklung der Industrie- und Gewerbebetriebe und durch zahlreiche Neuansiedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren im Gemeindebereich und im Umfeld von Kirchweidach zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (im Gemeindebereich z.B. der große Betrieb Gemüsebau Steiner).

Viele Bürger Kirchweidachs sind in nahe gelegenen Industrie- und Gewerbebetrieben beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Umgekehrt suchen aber viele Beschäftigte, die aufgrund des Fachkräftemangels aus ganz Deutschland und dem europäischen Ausland kommen, in der Nähe ihrer Arbeitsstätten Grundstücke zur Errichtung Ihrer Eigenheime bzw. eine Wohnung. Dies wird auch durch den oben aufgeführten hohen Anteil an auswärtigen Bauinteressenten deutlich (dieser beträgt in Kirchweidach sowie in allen Gemeinden der VG Kirchweidach mehr als zwei Drittel der Bauanfragen).

Die Attraktivität Kirchweidachs als Wohnstandort beruht daher vorrangig auf im näheren Umfeld (Chemiedreieck) bestehenden und neu entstandenen Arbeitsmöglichkeiten. Aber auch das naturräumlich / landschaftliche Wohnumfeld und vergleichsweise noch günstige Baulandpreise ziehen offensichtlich Bauwerber an. Die Attraktivität beruht daneben auch auf den vorhandenen infrastrukturellen, kulturellen sowie sozialen Einrichtungen, Angeboten und infrastrukturellen Entwicklungen der Gemeinde. So wird derzeit zur Nahversorgung ein Vollsortimenter / Lebensmittelmarkt geplant. Für die Infrastruktur ist der Ausbau der Bahnverbindung und des Bahnhaltepunktes durch die Deutsche Bahn geplant, womit eine bessere und schnellere Anbindung einhergeht. Auch wurden die Möglichkeit eines Tiefengeothermieanschlusses zur Versorgung des Baugebiets mit erneuerbaren Energien sowie die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses geschaffen. Im sozialen Bereich laufen derzeit Planungen für den Ausbau der Kinderbetreuung (Baubeginn zeitnah), der Schule und der Seniorenbetreuung, wodurch die Gemeinde für die junge als auch für die ältere Bevölkerung an Attraktivität gewinnt. Auch wird ein Mehrgenerationenspielplatz zeitnah errichtet.

Kirchweidach, wie auch das gesamte Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, entwickelt sich aufgrund der örtlichen Besonderheiten seit mehreren Jahren als Zuzugsgebiet. Ausgehend von der seit Jahren anhaltend hohen Zahl an Bauanfragen und von dem hohen Anteil an auswärtigen Bauinteressenten ist auch in den kommenden Jahren mit Zuzug zu rechnen. Daher ist in den kommenden Jahren auch von einem über den statistischen Vorausberechnungen liegendem Bevölkerungszuwachs und Baulandbedarf auszugehen.



In den Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Kirchweidach – Berechnungen bis 2031) wurde für die Gemeinde Kirchweidach für den 14-Jahres-Zeitraum von 2017 bis 2031 ein Bevölkerungszuwachs um 6,4 % von 2.537 auf 2.700 Einwohner errechnet.

Gemäß den Grundlagendaten des Statistischen Landesamts (Statistik kommunal 2018 – Gemeinde Kirchweidach) ist im Gemeindebereich von 1.017 Wohnungen auszugehen (401 Wohnungen je 1.000 Einwohner, Belegungsdichte 2,495 Einwohner/Wohnung).

Die Flächenauswertung der verfügbaren ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung ergibt für den Gemeindebereich von Kirchweidach 53 ha Wohnbaufläche sowie 60 ha Fläche gemischter Nutzung. Als Wohnbaufläche\* (= Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung) ergeben sich 83 ha.

Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank 4.0 des LfU) mit diesen statistischen Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3% ergibt für das Prognosejahr 2031 einen **Wohnbaulandbedarf von 9 ha** (siehe unten dargestelltes Datenblatt der Wohnbaulandbedarfsberechnung).

Die Vorausberechnungen der Bevölkerung und damit die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs sind allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen, insbesondere den lokal sehr hohen Zuzug von auswärtigen Bauwerbern aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung im Umfeld, in der Berechnung nicht berücksichtigen konnte (vgl. Demographie-Spiegel für Kirchweidach, Hinweis S. 5 unten) und daher von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen ist, auch entgegen dem bayernweiten Trend und den Vorausberechnungen für den Landkreis Altötting insgesamt.

Da, wie oben erläutert, überwiegend von Zuzug aufgrund von Arbeitsplätzen im Umfeld auszugehen ist, ist auch anzunehmen, dass eher ein Zuzug von im Berufsleben stehenden, jüngeren Personen (Familiengründer, Familien) als von

Senioren erfolgen wird und dass auch dadurch die demographische Entwicklung und der Wohnraumbedarf positiv beeinflusst wird.

Datenblatt der Wohnbaulandbedarfsberechnung (Flächenmanagement-Datenbank 4.0, Bayerisches Landesamt für Umwelt):

## Flächenmanagement Gemeinde Kirchweidach

**Schätzung des Wohnbaulandbedarfs****Für die Kommune Kirchweidach****Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:****Bevölkerung:**

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2017: **2.537**  
 Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **6,4**  
 für einen Zeitraum von: **14** Jahren

**Wohnungen:**

Wohnungen je 1000 Einwohner: **401**  
 Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,495**  
 Wohnungen je ha Wohnbaufläche\* **12**

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

**Weitere Prognosegrundlagen:**

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3**      Prognosezeitraum (Jahre): **14**

**Prognoseergebnis für das Jahr 2031:**

**Ab-/Zunahme der Einwohner:**   
 Bedarf an Wohnungen:  aus der Bevölkerungsentwicklung  
 und:  aus der Auflockerung  
**Bedarf an Wohnungen gesamt:**   
**Wohnbaulandbedarf:**   
 steht einem  
**Innenentwicklungspotenzial von**  **ha gegenüber**  
 ohne bereits aktivierte  
**Innenentwicklungspotenziale von**  **ha**    **Anzahl:**

**Verfügbarkeit von Bauland**

Dem hohen Bedarf an Baugrundstücken stehen aber keine verfügbaren Baugrundstücke gegenüber. Es sind derzeit keine Grundstücke verfügbar, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

In dem zuletzt erschlossenen Baugebiet *Hoferstraße* waren alle Baugrundstücke (25 Parzellen) innerhalb eines Jahres verkauft und sind bereits zur Hälfte bebaut.

In allen Gemeinden der VG Kirchweidach wurden die Parzellen der in den letzten Jahren neu ausgewiesenen und erschlossenen Baugebiete (z.B. Baugebiete Sonnleitn BA I, II und III sowie Hofer Straße in Kirchweidach, Baugebiete Erlenstraße und Mankham BA I in Feichten, Baugebiete Kapellweg und Oberbuch in Tyrlaching) wegen der hohen Nachfrage nach Bauland wesentlich früher als erwartet und meist schon vor der Erschließung vergeben. In allen Gemeinden der VG Kirchweidach besteht derzeit das Problem, dass einer hohen Anzahl von Bauanfragen eine nur geringe Zahl verfügbaren Parzellen gegenüber steht.

### **Berücksichtigung von Innenentwicklung und Nachverdichtung**

Innenentwicklungspotential durch Aktivierung oder Umnutzung von bisher nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen, Brachen oder Konversionsflächen ist in Kirchweidach derzeit nicht gegeben.

Noch unbebaute Baugrundstücke im Ortsbereich befinden sich ganz überwiegend in Privatbesitz und können durch die Gemeinde nicht aktiviert werden. Für mehrere in Privateigentum befindliche, im amtlichen Luftbild von 2018 noch als unbebaut erkennbare Parzellen erfolgte mittlerweile eine Bebauung oder liegen Bauanträge vor.

Vier langjährig noch unbebaute Parzellen nördlich der Weidenstraße (Wohnbaufläche 0,29 ha) konnten aber durch die Gemeinde auf dem Verhandlungsweg im Jahr 2019 mit Bauverpflichtung bis Ende 2023 anderweitig vergeben und damit aktiviert werden.

Im Gemeindegebiet erfolgte in den Jahren 2018 bis 2019 mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 eine Überplanung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsbereichs. Im Jahr 2020 folgte eine entsprechende

Überplanung der Bebauungspläne Nr. 3 und 4. Durch die neu geschaffenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung wurden bereits einige entsprechende Bauanträge ausgelöst.

Die großflächig geschaffenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung betreffen aber, abgesehen von erforderlichen Gemeinbedarfsflächen, ausschließlich bereits bebauten Privatgrund und kommen daher überwiegend dem Bedarf der bereits ansässigen Wohnbevölkerung und deren Folgegenerationen zugute, wogegen die eingegangenen Bauanfragen zu zwei Drittel von auswärtigen Bewerbern kommen und auf neu zu schaffende Wohnbauflächen abzielen.

Insgesamt ist derzeit kein Innenentwicklungspotential mehr gegeben. Neuausweisungen von Bauland können somit lediglich im Außenbereich erfolgen.

### **Deckung des Baulandbedarfs**

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Rosenstraße“ soll dem Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen werden. Die geplante Wohnbebauung (Wohnbaufläche 19.703 m<sup>2</sup>) soll bis zu 60 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen ermöglichen.

Die bisherigen Ausweisungen von Wohnbaufläche im Berechnungszeitraum betragen ca. 2,1 ha (Bebauungsplan Hofer Straße). Durch Reaktivierung von vier langjährig unbebauten Parzellen wurden 0,29 ha Wohnbaufläche bereitgestellt. Zusammen mit dem nun aufgestellten Bebauungsplan Rosenstraße (Wohnbaufläche ca. 2,0 ha) ergeben sich insgesamt 4,4 ha bereit gestellte Wohnbaufläche; somit wird der Wohnbaulandbedarf von 9 ha bis zum Ende des Berechnungszeitraums 2031 bei weitem noch nicht abgedeckt.

Die Ausweisung des neuen Wohngebiets bewegt sich somit aufgrund des oben ermittelten Wohnbauflächenbedarfs, aufgrund der darüber hinaus weisenden besonderen örtlichen Entwicklungen und aufgrund der großen Anzahl an Bauanfragen im Rahmen des realen Bedarfs.

## 6 Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. **24.112 m<sup>2</sup>**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • <b>Wohnbauflächen</b>                         | <b>19.703 m<sup>2</sup></b> |
| • <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>            | <b>3.246 m<sup>2</sup></b>  |
| • <b>Private Grünflächen zur Randeingrünung</b> | <b>1.163 m<sup>2</sup></b>  |
| • <b>Öffentliche Grünflächen</b>                | <b>217 m<sup>2</sup></b>    |

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf das Wohnen ausgerichtet. Um den Anforderungen des § 13b BauGB zu entsprechen, werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen als nicht zulässig festgesetzt.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe wird 6,50 m festgesetzt.

*Als Bezugsgeländehöhe wird die geplante Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt festgesetzt. Da die genauen Höhenwerte hierfür erst im Zuge der parallel laufenden Erschließungsplanung unter Berücksichtigung von Oberflächenentwässerung und Kanalisation ermittelt werden müssen, sind für die entsprechenden Hinweise durch Planzeichen im Planentwurf vorläufig nur Platzhalter eingetragen; die genauen Höhenwerte werden bis zur Beschlussfassung nachgetragen.*

## 7 Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude, dienen zur Regelung der städtebaulichen Ordnung, zur Minimierung von Umweltauswirkungen und zur Einbindung des Baugebiets in das Orts- und

Landschaftsbild. Die Festsetzungen sollen dabei aber den Gestaltungsspielraum der Bauwerber nicht zu stark einschränken.

Die Baufenster werden bewusst großzügig gefasst, um eine flexiblere Bebauung und Nachverdichtung (Flächensparen) zu ermöglichen. Durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebengebäuden wird dabei die Flächenversiegelung begrenzt.

Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen, zu Sichtdreiecken und zu Einfriedungen erfolgen zur städtebaulichen Ordnung, zur Regelung des ruhenden Verkehrs und zur Verkehrssicherheit, unter Berücksichtigung einer Minimierung der Flächenversiegelung.

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und zur Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur sowie zum Grundwasserschutz erfolgen ferner Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung.

## **8 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird durch einen Anschluss der *Weidenstraße* im Norden, der *Rosenstraße* im Westen und der *Haider Straße* im Osten an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets nach Süden hin wird zudem eine Stichstraße geplant. Durch die direkte Anbindung an die *Weidenstraße* und die Fortsetzung des Straßenverlaufes nach Süden hin wird neben der *Wiesenstraße* und der *Haiderstraße* eine weitere Nord-Süd-Verbindung geschaffen, sodass die Verkehrsbelastung innerhalb der Siedlungsbereiche besser verteilt werden kann.

Um einzelne Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs erschließen zu können, werden zwei Stichstraßen mit Wendehammer geplant (Wohnstraßen unter 50 m Länge).

Auf den Erschließungsstraßen ist mit Ausnahme der Stichstraßen mit Wendehammer ein Verkehrsraum von 7,0 m vorgesehen.

Außerdem soll, dem Charakter eines Wohngebiets entsprechend, die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt werden (§ 45 Abs. 1c StVO).

Um eine Nutzung der straßenbegleitenden Stellplätze durch Grundstückseigentümer zu reduzieren, werden je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder Carport, auf Privatgrund vorgegeben.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bepflanzungen ist von Kabeln Abstand zu halten.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung „Otting-Pallinger-Gruppe“) in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer ist über die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage sichergestellt.

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Eine dezentrale Versickerung wird angestrebt. Sofern auf den Baugrundstücken wegen gering durchlässiger Deckschichten keine Versickerung über die belebte Bodenzone möglich ist, ist gemäß DWA-Blatt A 138 (S. 13) eine Versickerung von Dach- und Terrassenflächen des Wohngebiets in Rigolen, Rohrigolen oder Schächten vertretbar. Die Festsetzungen berücksichtigen beide Möglichkeiten.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

## **10 Grünordnerische Planung**

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets auf privaten Grünflächen sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Dazu gehören Festsetzungen zur



Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen mit standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen und standortheimischen Strauchgehölzen, Pflanzbindungen auf Freiflächen der Grundstücke mit mindestens einem standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbaum je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend: In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Korrespondierend zu § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich.

## **11 Hinweise**

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauwerber, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Erleichterung der Rettungsdienste und zur Baugrundsicherheit.

Ein Hinweis auf den Einbau von Sektionaltoren bei Garagen wurde aufgenommen, um die Standzeiten an Grundstückseinfahrten zu verringern und damit die Verkehrssicherheit und verkehrsrechtliche Situation zu optimieren.

Um die nachhaltige Energiegewinnung zu unterstützen, wurde eine Empfehlung zur Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen in den Hinweisen aufgenommen.

## 12 Abwägung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird ca. 2,4 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Bauland umgewandelt.

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem von Intensivlandwirtschaft dominierten Bereich nicht vorhanden. Artenschutzkonflikte sind nicht zu besorgen (siehe 11.)

Die Fläche überplant ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch aufgrund der geringen Neigung nur eine geringe Funktion der Frischluftzufuhr angrenzender Wohngebiete aufweist. Beeinträchtigungen werden auch durch Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen.

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für Stellplätze und nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen aber. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.

Aufgrund der schlecht durchlässigen lehmigen Deckschichten besteht nur geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, aber auch geringe Versickerungsleistung. Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von

Abwasser und zur Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser ebenfalls minimiert. Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von PSM auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs und der Ausgleichsfläche kommt es eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

Für die Naherholung der Bürger von Kirchweidach spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche ist bisher weder durch Wege erschlossen noch bietet die Lage und die derzeitige Nutzung Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen. Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden (mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

### **13 Immissionsschutz**

Da im Umfeld des Geltungsbereichs ausschließlich Wohnbebauung besteht, der Geltungsbereich nicht im Einwirkungsbereich von Straßenlärm liegt und im Umfeld auch keine anderen lärmverursachenden Anlagen oder stark geruchsemitierenden

landwirtschaftlichen Anlagen vorhanden sind, ist nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## 14 Artenschutz

Der Geltungsbereich, welcher auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche liegt, weist eine nur geringe Strukturvielfalt auf; Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Es ist von geringer Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt. Aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung, der bekannten Kulissenwirkungen von Bebauung sowie Störwirkungen von angrenzenden Straßen und Wegen ist im Bereich der geplanten Bebauung auch eine Eignung für Wiesenbrüter auszuschließen. Für artenschutzrechtlich prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich somit aufgrund seiner Strukturarmut und Lage keine nennenswerte Lebensraumbedeutung.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten ist als Folge der Bebauungsplanung daher nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Kirchweidach, den 17.11.2020

.....

(Dienstsiegel)

Robert Moser

## 1. Bürgermeister