

Gemeinde Kirchweidach

Landkreis Altötting



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30
„Bahnhofstraße-West III“

im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 28.03.2023

- ENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2.	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Demographie und Wachstum	3
2.2.	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.3.	Flächennutzungsplan	4
2.4.	Satzungen.....	5
2.5.	Verfahrenswahl	7
3.	Bestehende Verhältnisse.....	8
3.1.	Lage und Geltungsbereich	8
3.2.	Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	9
3.3.	Gelände- und Grundverhältnisse.....	9
4.	Geplante Bebauung	10
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	10
4.2.	Erläuterung zu den Festsetzungen.....	10
5.	Erschließung	11
5.1.	Verkehr	11
5.2.	Energie- und Telekommunikationsversorgung.....	11
5.3.	Wasserversorgung	11
5.4.	Abwasserentsorgung.....	11
6.	Umweltbelange und Ausgleich	11
7.	Immissionsschutz.....	12
8.	Anlagen.....	13

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Kirchweidach hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 15.03.2022 die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhofstraße-West III“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Entlang der Bahnhofstraße nördlich des Hauptortes der Gemeinde Kirchweidach ist über die Jahrzehnte eine Siedlung gewachsen, die mittlerweile 23 Wohngebäude umfasst. Zusätzlich zur Wohnnutzung befinden sich im Ortsteil auch von zwei kleinere, nicht störende Betriebe. Die Bebauung südlich der Bahnhofstraße ist durch den Flächennutzungsplan und zwei Bebauungspläne als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgelegt. Obwohl die Bebauung nördlich der Bahnhofstraße auch im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, besteht für diesen Bereich nur eine Außenbereichssatzung.

Ziel der vorliegenden Planung ist eine Verdeutlichung der planungsrechtlichen Situation innerhalb des Ortsteils, sodass sämtliche Bereiche durch Bebauungspläne ausreichend geregelt sind, mit ähnlichen Möglichkeiten bzw. Begrenzungen bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung. Nur so kann Planungssicherheit für alle Beteiligte geschaffen werden. Dabei wird auch auf die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand geachtet, um auf den bestehenden Wohnraumsbedarf der Gemeinde einzugehen bzw. zum Schutz weiterer Außenbereichsflächen.

Da der Geltungsbereich zurzeit als Außenbereich festgesetzt ist, handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich und der Bebauungsplan wird daher nach § 13b aufgestellt. Die Festsetzungen sind weitgehend an die Festsetzungen der direkt angrenzenden Bebauungspläne angepasst, um eine bestmögliche Einbindung in das Ortsbild zu sichern. Die Verkehrsgeräuschbelastung durch den benachbarten Bahnbetrieb wurde gutachtlich ermittelt und es wurden Schallschutzmaßnahmen festgelegt, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Kirchweidach, Landkreis Altötting, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 20 km südlich von Altötting. Die Gemeinde hat eine Fläche von 20,2 km², aufgeteilt in 54 Gemeindeteile, und eine Einwohnerzahl von 2.676 (Stand 31.12.2021).

2.1. Demographie und Wachstum

Die Gemeinde Kirchweidach liegt mitten im sogenannten „südostoberbayerischen Chemiedreieck“. Durch die schwungvolle Entwicklung der Industrie- und Gewerbebetriebe und zahlreiche Neuansiedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren im Gemeindebereich und im Umfeld von Kirchweidach zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Viele Bürger Kirchweidachs sind in nahe gelegenen Industrie- und Gewerbebetrieben beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Die Attraktivität Kirchweidachs als Wohnstandort beruht vorrangig auf die gute Arbeitsmarktsituation im Chemiedreieck, aber auch das naturräumlich/ landschaftliche Wohnumfeld zieht Bauwerber an und die vorhandenen infrastrukturellen, kulturellen sowie sozialen Einrichtungen und Angebote werden geschätzt. Derzeit wird zur Nahversorgung ein Vollsortimenter (Lebensmittelmarkt) gebaut und der zweigleisige Ausbau der Bahnlinie Tüßling – Freilassing,

befindet sich in Planung. In zentraler Lage befindet sich ein Busbahnhof mit eng getackter Anbindung an alle größeren Städte im Umfeld.

Das statistische Landesamt prognostiziert einen Wohnzuwachs auf Grundlage des Demographie-Spiegels von jährlich 6,3 % für den 14-Jahres-Zeitraum bis zum Jahr 2034 für die Gemeinde. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank 4.2 des LfU) mit den statistischen Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,3 % ergibt für das Prognosejahr 2034 einen Wohnlandbedarf von 8,9 ha. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs ist 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 berücksichtigt. Daher ist von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen, auch entgegen dem bayernweiten Trend und der Vorausberechnung für den Landkreis Altötting insgesamt.

Die Flächenauswertung der verfügbaren ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung ergibt für den Gemeindebereich von Kirchweidach 53 ha Wohnbaufläche sowie 7 ha Fläche für Industrie u. Gewerbe und 37 ha für Handel u. Dienstleistung.

Innerhalb des Prognosezeitraum (2020-2034) konnten bisher 4,4 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf an Baugrundstücken ist in der Gemeinde Kirchweidach seit Jahren ungebrochen hoch. Das im Jahr 2020/2021 ausgewiesene Baugebiet „Rosenstraße“ mit insgesamt 30 Bauparzellen ist bereits vollständig veräußert. Bei der Ausschreibung dieser Baugrundstücke lagen der Gemeinde insgesamt 81 Bewerbungen vor.

2.2. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern als auch im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung. Die Gesetzgebung spezifiziert auch, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

2.3. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Ortsrandeingrünung dargestellt (siehe Abbildung 1).

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2020, [Verordnung und Anhang 2 Strukturkarte](#), abgerufen am 04.02.2022



Abbildung 1 Ausschnitt des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Ortsrandeingerünung und Ausgleichsfläche dargestellt (obere Abbildung von der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 2009). Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2017 wurde den Innenbereich um weitere Wohnflächen erweitert, teilweise durch die Verlagerung der früheren Ausgleichsfläche (untere Abbildung).

2.4. Satzungen

Für einen Großteil des Geltungsbereiches besteht die Außenbereichssatzung „Bahnhofstraße“, aufgestellt im Jahr 1997 und geändert im Jahr 2020 (siehe Abbildung 2). Diese hält fest, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhofstraße-West III“
Begründung, Fassung vom 28.03.2023

Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Der Geltungsbereich zieht auch im geringfügigen Maß bisher unbeplante Flächen mit ein.

Die sich an den Geltungsbereich südöstlich anschließende Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Bahnhofstraße West II“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2017 aufgestellt und im Jahr 2020 geändert bzw. erweitert (siehe Abbildung 3).

Die sich an den Geltungsbereich südwestlich anschließende Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Bahnhofstraße-West“ als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2003 aufgestellt und soll im Jahr 2023 geändert werden, sodass der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist (siehe Abbildung 4). Die im Originalplan festgelegte Ausgleichsfläche wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 überplant bzw. außerhalb des Geltungsbereiches umgelagert.



Abbildung 2 Außenbereichssatzung „Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 1997, die Wohnnutzungsvorhaben zulässt; durch die 1. Änderung im Jahr 2020 wurden auch Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zugelassen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhofstraße-West III“ Begründung, Fassung vom 28.03.2023



Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 24 „Bahnhofstraße West II“ aus dem Jahr 2017 (links) bzw. 2020 (rechts)

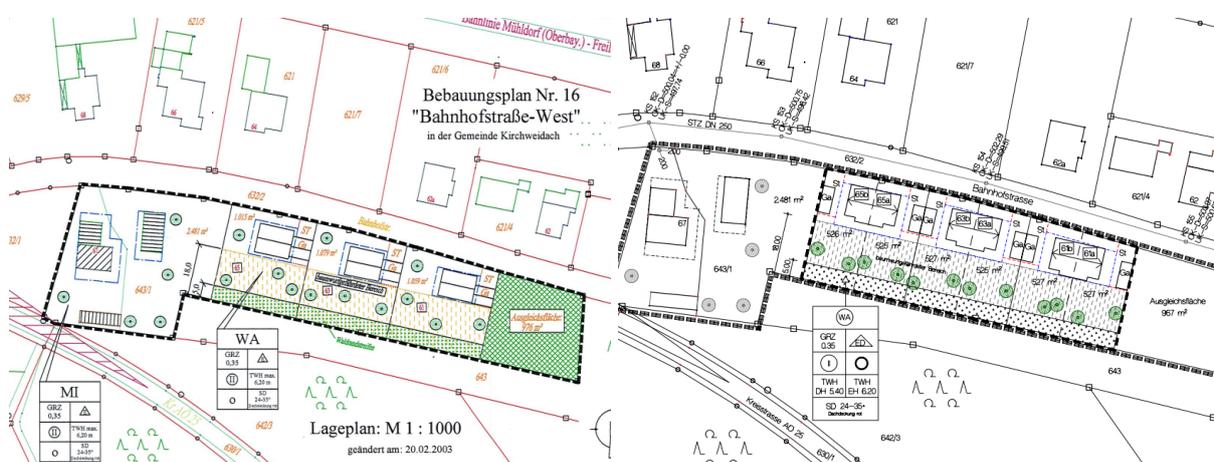


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 16 „Bahnhofstraße-West“ aus dem Jahr 2003 (links) bzw. geplante Änderung 2023 (rechts)

2.5. Verfahrenswahl

Da der vorliegende Geltungsbereich bereits bebaut ist, im Flächennutzungsplan als Innenbereich dargestellt ist und sich direkt an bebaute und durch Bebauungspläne festgesetzte Innenbereichsflächen anschließt, ist er aus Sicht der Gemeinde als ein faktischer Innenbereich zu sehen. Nichtsdestotrotz ist der Bereich durch Satzung als Außenbereich festgelegt und die geplanten Maßnahmen können daher nicht als Innenentwicklung klassifiziert werden, sondern als eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt, sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b des BauGB vor. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, beeinträchtigt kein Natura 2000-Gebiet (siehe Kapitel 6 unten) und es bestehen keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Damit steht der Anwendung der Vorschriften des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 und 3 des BauGB) nichts entgegen.

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung



Abbildung 6 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 13.01.2022)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Ortsteil ist derzeit mit 23 Wohngebäuden und zahlreichen Nebengebäuden bebaut und zusätzlich zur Wohnnutzung sind hier zwei kleinere, nicht störende Betriebe tätig (siehe Abbildung 6). Der Geltungsbereich umfasst 13 dieser Wohngebäude.

Direkt nördlich des Ortsteils liegt die Bahnlinie München-Mühldorf-Freilassing und dahinter landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten befindet sich eine kleinere Waldfläche und im Westen breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus. Südöstlich und östlich des Ortsteils liegen weitere Ortsteile und der Hauptort Kirchweidach.

3.3. Gelände- und Grundverhältnisse

Die Landschaft fällt vom Kreuzbuckel im Südosten nach Nordwesten und innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände leicht von Osten nach Westen (von ca. 509 bis 499 m ü. Normalhöhennull entlang der ca. 550 m langen Strecke). Es sind keine Hinweise auf Geo- oder Überschwemmungsrisiken registriert und die Fläche liegt außerhalb eines wassersensiblen Bereichs.²

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

Nach Angaben des Landratsamtes Altötting, Abteilung Bodenschutz und Deponien, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster.³ Es befinden sich kein Bau-, Boden- oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches.⁴

² Übersicht Georisiken und Hochwasser von [BayernAtlas](#), abgerufen am 05.07.2022

³ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 25.01.2023

⁴ Übersicht Landschaftsprägende Denkmäler, Ensemble, Bodendenkmäler und Baudenkmäler von [BayernAtlas](#), abgerufen am 28.02.2023

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist vor allem eine Verdeutlichung der planungsrechtlichen Situation innerhalb des Ortsteils, sodass sämtliche Bereiche durch Bebauungspläne ausreichend geregelt sind, mit ähnlichen Möglichkeiten bzw. Begrenzungen bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung. Nur so kann Planungssicherheit für alle Beteiligte geschaffen werden. Dabei wird auch auf die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand geachtet, zum Schutz weiterer Außenbereichsflächen.

4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird – abgeleitet von der bestehenden Nutzung – als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Der bereits bestehende Garten-, Landschafts-, und Pflasterbaubetrieb ist als nicht störender Handwerksbetrieb einzustufen. Sonstige Festsetzungen sind weitgehend den Festsetzungen der direkt angrenzenden Bebauungspläne angepasst, um eine bestmögliche Einbindung in das Ortsbild zu sichern.

Überbaubare bzw. zulässige Grundfläche: Die Baufenster werden großzügig ausgelegt, mit 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen und 6 m Abstand zu den Bahnanlagen und die Haupt- und Nebengebäude können innerhalb dieser Fläche frei platziert werden. Durch diese Änderung können z. B. große Grundstücke im Bestand aufgeteilt und mit neuen Wohnhäusern bebaut werden. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten. Um gleichzeitig den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu bewahren bzw. die Bodenversiegelung zu begrenzen, ist die max. zulässige Grundflächenzahl auf 0,30 begrenzt, wie bei den benachbarten Bebauungsplänen.

Gebäudehöhe und Dachgestaltung: Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 7,75 m zugelassen (im Vergleich zu 6,2 m in den benachbarten Bebauungsplänen). Um zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen, sind Dachneigungen bis 35° zugelassen und ab 30° sind Dachgauben sowie Quer- und Zwerchgiebel zulässig. Im Bebauungsplan werden für Einzelhäuser max. vier Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.

Klimaanpassungen: Nebengebäude mit Flachdach sind zu begrünen und es wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig auszuführen sind, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen besteht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Im Bebauungsplan wird hingewiesen, dass Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Grünordnung: Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Dies, da die

Gemeinde die positiven Auswirkungen von Bäumen auf die Schutzgüter Tiere, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaft erkennt.

Immissionsschutz: Aufgrund der Nähe zur Bahn kommt es in Teilen des Geltungsbereichs zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (siehe Kapitel 7). Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an allen Fassaden zu treffen sind und dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sind. Unter den Hinweisen werden konkrete Maßnahmen für die Umsetzung dieser Festsetzung genannt.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie vorher von der Bahnhofstraße aus auf der Kreisstraße AÖ25 oder der Staatsstraße 2357. Der Bahnhof Kirchweidach liegt etwa 1 km bzw. 12 Gehminuten entfernt. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

5.2. Energie- und Telekommunikationsversorgung

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung ist bereits durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz. Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Bebauungsplan beschrieben.

6. Umweltbelange und Ausgleich

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 7), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhofstraße-West III“ Begründung, Fassung vom 28.03.2023

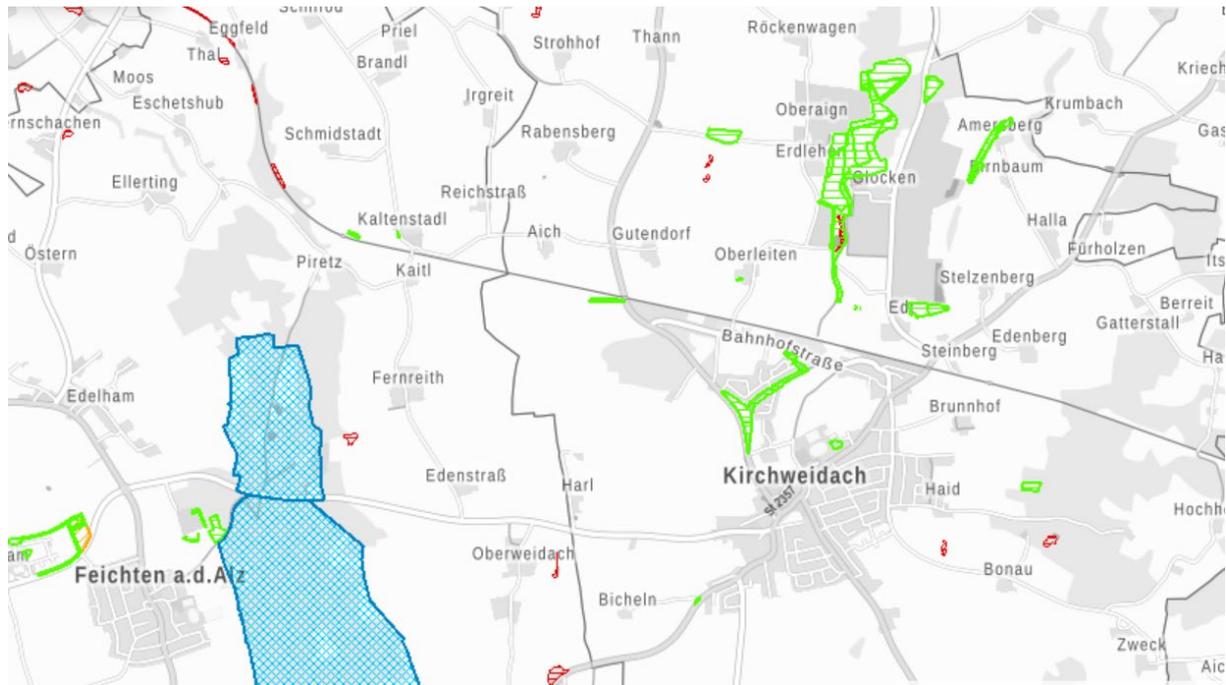


Abbildung 7 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Geltungsbereich berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete); die in Grün dargestellte Fläche direkt neben dem Ortsteil ist eine Ökofläche (ÖFK ID 199152) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 05.07.2022)

7. Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Geräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Bahnlinie München-Mühldorf-Freilassing wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner GbR erstellt (siehe Anlage 1). Dabei wurden die Geräuschimmissionen ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen und im Folgenden kurz zusammengefasst.

Die ermittelten Geräuschimmissionen wurden anhand folgender Werte beurteilt:

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die Grundrechtsschwelle zur Gesundheitsgefährdung in Wohngebieten beträgt 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich an den der Bahnlinie zugewandten Nordfassaden der bestehenden Wohnbebauung folgende Situation:

In der westlichen Hälfte des Plangebietes werden die Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden um bis zu 3 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten.

In der östlichen Hälfte des Plangebietes ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 11 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden um bis zu 7 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten.

An der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Südfassaden der bestehenden Wohnbebauung werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. zu empfehlen, insbesondere bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. es wird darauf hingewiesen (siehe Kapitel 4.2 oben). Sofern diese Auflagen beachtet werden, bestehen gemäß Gutachter aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

8. Anlagen

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner GbR vom 04.05.2022

Kirchweidach, _____
Gemeinde Kirchweidach

Erster Bürgermeister, Robert Moser