

Gemeinde

Weyarn
Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 58
„Bauhof und Wertstoffhof“
1. Änderung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

WEY 2-04

Bearbeiter: Ba, Be

Plandatum

05.02.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4.	Geltungsbereich.....	4
5.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	5
6.	Vorhaben	5
7.	Planinhalte.....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4	Garagen und Nebenanlagen.....	7
7.5	Bauliche Gestaltung.....	7
7.6	Verkehr und Erschließung	8
7.7	Grünordnung und Oberflächenentwässerung	8
7.8	Ausgleich.....	9
7.9	Immissionsschutz	10
7.10	Flächenbilanz	10
8.	Denkmalschutz.....	11
9.	Wasserwirtschaft	11
10.	Spezieller Artenschutz.....	12
11.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
	Anlagen	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ sind die zwischenzeitlich geänderten Anforderungen und die konkreten Planungen des Wertstoffhofes durch das Kommunalunternehmen für Abfall-Vermeidung, Information und Verwertung im Oberland (VIVO KU) sowie der geplanten Verlagerung des Winterdienstes der Gemeinde aus dem Ortsteil Wattersdorf, welche so nach dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht verwirklicht werden können. Eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel einer städtebaulichen Ordnung des Plangebiets unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzungen ist erforderlich. Die zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebiets des geplanten Bauhof und Wertstoffhofs sichert eine schnelle und gute Erreichbarkeit aller Gemeindeteile. Zudem wird das Störpotenzial durch den Betrieb des Bauhofes, insbesondere durch Ausübung des Winterdienstes, am gegenwärtigen Standort im Ortsteil Wattersdorf (Filzenweg) auf die in unmittelbarer Nähe liegende Wohnbebauung entschärft.

2. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits überplanter Flächen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung wird daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Die in der 1. Änderung festgesetzten Ausgleichsflächen entsprechen den festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplans.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Vorhaben stellt eine notwendige Infrastruktureinrichtung gemäß dem Grundsatz 1.3 (II Raumstruktur) des Regionalplans der Region Oberland, in Kraft getreten am 01.09.1988 dar und steht den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan, genehmigt am 10.05.1995, zuletzt geändert durch die 5. Änderung mit Genehmigung vom 02.09.2015, stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet – Bauhof –, im südlichen Teil Grünflächen als Ausgleichsflächen dar. Der Flächennutzungsplan wurde für das Vorhaben im Rahmen der 4. Änderung, genehmigt am 11.09.2014, geändert. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße MB 18. Das Sondergebiet ist von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

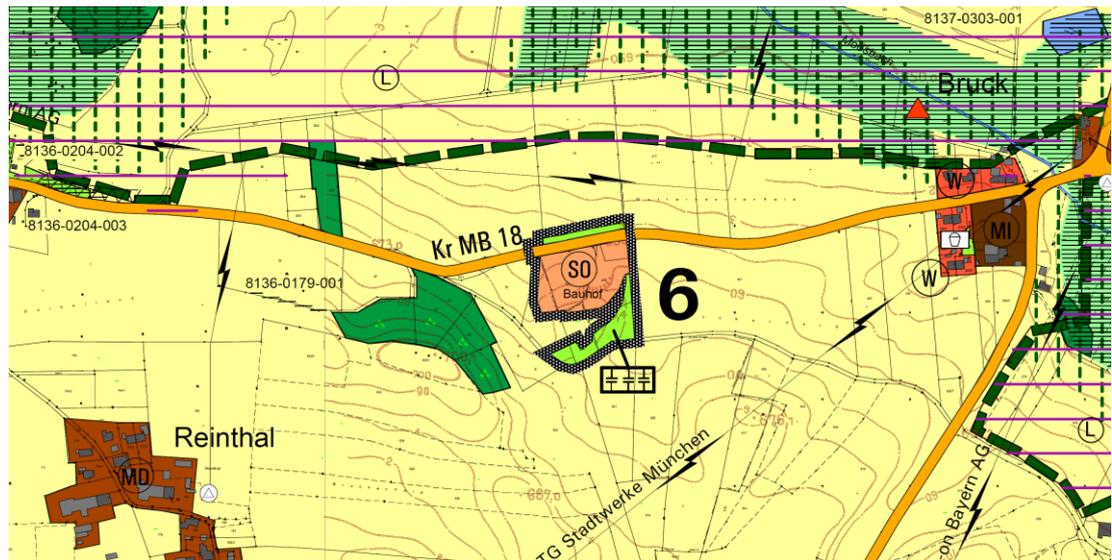


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 15T, 31T, 32T, 32/1T und 33T der Gemarkung Wattersdorf sowie 418T, 419, 419/1 und 420T der Gemarkung Holzolling. Die betroffenen Flächen liegen zentral im Gemeindegebiet östlich des Hauptortes Weyarn, zwischen Wattersdorf und Bruck.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich (schwarze Umrandung), (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015)

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die betroffenen Flächen weisen eine Größe von ca. 11.250 m² auf und befinden sich zentral innerhalb des Gemeindegebiets Weyarn zwischen Wattersdorf und Bruck an der Kreisstraße MB 18. Die Kreisstraße dient zur verkehrlichen und technischen Erschließung. Landwirtschaftliche Flächen umgrenzen die ehemalige Kiesgrube, mit landwirtschaftlichen Immissionen mit Auswirkung auf das Plangebiet ist zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen Kiesgrube, westlich, südlich und südöstlich befinden sich deutliche Böschungen mit einem Höhenunterschied von ca. 12 m. Der westliche Teil des Gebiets liegt auf ca. 657 bis 658 m ü NN, das Gelände im östlichen Teil ist leicht bewegt und variiert zwischen 656 und 659 m ü NN. Ein Teilbereich ragt im Süden über die Böschung der ehemaligen Kiesgrube hinaus und wird im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Dieser Teilbereich ist durch ein deutliches West-Ost-Gefälle mit einer maximalen Höhe von ca. 670 m ü NN im Westen geprägt.

Im westlichen und südlichen Teil der ehemaligen Kiesgrube befinden sich bestehende Gehölzstrukturen, welche zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens beitragen.

Das Gelände wurde bis ca. 1995 als Kiesgrube genutzt. Eine förmliche Genehmigung für den Kiesabbau hat nie bestanden. Nach Einstellung des Kiesabbaus durch den Betreiber hat auf Grund der fehlenden förmlichen Genehmigung keine Verpflichtung zur Rekultivierung bestanden. Nach Beendigung der Fläche zum Kiesabbau wurde die Fläche zeitweise als Lager zum Straßenunterhalt durch den Landkreis Miesbach bis zum Erwerb durch die Gemeinde Weyarn genutzt. Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Ökoflächenkataster verzeichnete Flächen, welche als Ausgleichsflächen im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzt wurden. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden gemäß den Ausführungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erneut als solche festgesetzt, eine inhaltliche Änderung erfolgt nicht.

6. Vorhaben

Wertstoffhof:

Der gemeinsame Zufahrtsbereich für Wertstoffhof und Bauhof erfolgt von der Kreisstraße MB 18 und wird so breit eingeplant, dass zum einen Entsorgungscontainer aufgestellt werden können, welche täglich vom Bürger benötigt werden – auch außerhalb der Öffnungszeiten des Wertstoffhofes – und zum anderen um das Rangieren großer Lieferfahrzeuge für beide Betriebe zu ermöglichen.

Der westliche B-Plan-Bereich „Wertstoffhof“ wird auf zwei Ebenen geplant, um dem Bürger eine möglichst einfache und bequeme Müllentsorgung zu ermöglichen, wobei 6 große Entsorgungscontainer auf der östlich angeordneten unteren Ebene platziert werden, die von der westlich angeordneten oberen Ebene aus befüllt werden

können. Die Aufstellung der Container erfolgt in Reihe, schräg angeordnet, in Nord-Süd-Richtung gestaffelt.

Die obere Ebene des Wertstoffhofes mit Parkplätzen, weiteren Containerstellplätzen und dem Betriebsgebäude wird über eine Zufahrtsrampe im Norden erreicht. Die Ausfahrtsrampe wird im Süden des B-Plan-Bereichs angeordnet – beide überbrücken ca. 1,50 m mit ca. 5% Steigung. Zusätzlich verbindet eine Treppe die beiden Ebenen.

Für eine möglichst zentrale Position wird das Betriebsgebäude mit Büro, Lagerflächen und überdachtem Freilager an der westlichen Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung platziert, wobei sich das Büro im nördlichen Kopf des Gebäudes befinden soll, welcher mit einer großen Eckfensterfront ausgestattet wird.

Die Größe der unteren Container-Aufstellfläche wird bestimmt durch den notwendigen Rangierbereich der abholenden Fahrzeuge.

Der gesamte Bereich Wertstoffhof wird umzäunt mit Einfahrts- und Ausfahrtstor.

Bauhof:

Für eine möglichst flexible Nutzung ist es von Vorteil, dass die Bauflächen im B-Plan-Bereich „Bauhof“ für beide Gebäude möglichst großzügig gestaltet sind, so dass sowohl für das Volumen als auch für die Stellung der Gebäude ausreichend Spielraum vorhanden ist.

Der Bauhof wird in zwei Bauabschnitten verwirklicht. Für die Aufstellung eines Salzsilos und die Errichtung eines Lagergebäudes wird eine Teilfläche von ca. 1.000 m² befestigt, so dass Belieferung und Bestückung problemlos erfolgen können.

Die Errichtung des Betriebsgebäudes mit Büros, Garagen und Lagerflächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Der gesamte Bereich des ersten Bauabschnitts „Bauhof“ wird umzäunt mit einer Toranlage.

7. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie an den zwischenzeitlich geänderten Anforderungen des Bauhofs und Wertstoffhofs. Der Bereich der Ausgleichsfläche im Süden sowie die Flächen nördlich der Kreisstraße werden gemäß den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen übernommen, Änderungen ergeben sich nur im Bereich der Flächen für den Bauhof und Wertstoffhof. Innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt die vorliegende 1. Änderung den Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebiets dient als Standort für den neuen Bauhof, der westliche Teil für den Wertstoffhof. Zulässig ist die Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes und Wertstoffhofes mit den erforderlichen Betriebsgebäuden, Nebenanlagen und Lagerflächen. Für den Bauhof ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Sonstige Nutzun-

gen sind nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächen entsprechen in Summe der zulässigen Grundfläche des ursprünglichen Bebauungsplans, lediglich eine geänderte Verteilung im Teilbereich des Bauhofes erfolgt im Rahmen der 1. Änderung. Eine Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen ist zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen zu Lagerflächen sowie zur Grünordnung, insbesondere der privaten Grünflächen, wird gewährleistet, dass ausreichende unversiegelte Flächen vorhanden sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Höhenentwicklung wird über die Wand- und Firsthöhe geregelt und gewährleistet eine angemessene und zweckgebundene Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete technische Anlagen sichert eine flexible Bebauung. Damit gegenwärtige technische Anforderungen an die Ausübung des Winterdienstes erfüllt werden können, dürfen Silos für Streugut bis zu einer Höhe von 20 m errichtet werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Mittels Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Gebäudeteile wird eine flexible Bebauung ermöglicht. Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet, das Sondergebiet wird dabei aufgrund der Nutzung wie ein Gewerbegebiet gewertet.

7.4 Garagen und Nebenanlagen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads wird im südlichen Teil des Bauhofs eine wasserdurchlässig ausgebildete Lagerfläche festgesetzt, weitere Lagerflächen können auch im übrigen Plangebiet errichtet werden. Zur flexiblen Nutzung der Flächen, sind Nebenanlagen und Silos für Streugut auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen sind gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig, was die besondere Situation in ländlicher Umgebung widerspiegelt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen vermieden werden. Die Nutzung solarer Energie, Firstverglasungen sowie Dachbegrünungen sollen ermöglicht werden.

7.6 Verkehr und Erschließung

Der Bauhof mit dem angeschlossenen Wertstoffhof wird über die Kreisstraße MB 18 erschlossen, eine Zufahrt zum Bauhof und Wertstoffhof ist nur über eine private Verkehrsfläche zwischen den geplanten Nutzungen zulässig. Zusätzlich besteht im Osten des Bauhofs eine weitere Zufahrtsmöglichkeit, welche zur Anlieferung des Salzes durch das Salzliefervfahrzeug benötigt wird. Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan wird die Anbauverbotszone der Kreisstraße mit einer Breite von 7,5 m als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die eingezeichneten Sichtfelder sind auf eine zulässige Geschwindigkeit der Kreisstraße von 100 km/h ausgelegt und reichen daher insbesondere im nordöstlichen Plangebiet in den Bereich des Bauhofes hinein. Die geplanten Nutzungen sind innerhalb des davon betroffenen Bereichs mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

7.7 Grünordnung und Oberflächenentwässerung

Mittels grünordnerischer Festsetzungen soll das Plangebiet durchgrünt und landschaftlich eingebunden werden. Entlang der Kreisstraße und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind daher Baumpflanzungen festgesetzt. Zusätzlich ist im Osten die Anpflanzung einer Wildhecke vorgesehen, im Norden wird die Wildhecke durch die freizuhaltenden Sichtfelder begrenzt. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten sichert eine rasche Eingrünung. Im Westen erfolgt ein Übergang zur umgebenden Landschaft durch vorhandene Gehölze, dies trägt zum Erhalt des Landschaftsbildes bei. Im Süden ist aufgrund der topographischen Situation und der geringen Einsehbarkeit keine Eingrünung erforderlich. Durch den vorhandenen begrünten Wall und die ortstypischen Nutzgebäude wird eine behutsame Einbindung des Bau- und Wertstoffhofes in die Landschaft sichergestellt.

Einfriedungen sollen möglichst unauffällig gestaltet werden. Die sockellose Ausführung von Einfriedungen soll die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglichen.

Die Grünflächen im zentralen Teil des Plangebiets dienen zusätzlich zur Durchgrünung auch zur Gliederung des Plangebiets sowie zur oberflächlichen Wasserableitung. Es soll eine Sammlung des Oberflächenwassers von Dächern und Verkehrsflächen in einem Mulden- Grabensystem innerhalb der vorgesehenen Grünflächen erfolgen. Dieses Wasser gelangt weiter über Rohrleitungen unter der Kreisstraße hindurch in eine flache Wiesenmulde, wo es versickern kann. Belastetes Oberflächenwasser (z.B. Sickerwasser von Grüngut u.ä.) ist über den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

Die Festsetzungen zur Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers haben das Ziel, den Abfluss von versiegelten Flächen zu verzögern, sodass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet nach der Bebauung nicht schneller abläuft als vorher. Mit geeigneten Maßnahmen wie Zisternen (das Fassungsvermögen ist hier mit etwa 30 l/m² Entwässerungsfläche wie z.B. angeschlossene Dach – oder Terrassenfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteichen soll dies erreicht werden. Möglich sind hierzu auch entsprechende Geländeausformungen wie Mulden, Gräben, Rinnen oder Rigolen.

7.8 Ausgleich

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2014 übernommen, Änderungen sind nicht erfolgt. Dadurch wird gewährleistet, dass die im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Baurechts nicht erforderlich.

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2014 macht bezüglich des Ausgleichs folgende Aussagen:

Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich ist auf Teilflächen der Flurnummern 31, 32/1 und 420 vorgesehen. Dabei handelt es sich um Flächen, die von dem Wäldchen südlich des geplanten Bau- und Wertstoffhofes und einem landwirtschaftlichen Weg (Flurnummer 30) begrenzt werden.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, Ersatz für ein bereits früher verloren gegangenes Laubfroschbiotop zu schaffen. Entsprechend der Lebensraumsprüche des Laubfrosches sollen besonnte Tagwasserteiche entstehen. Um Lebensraumsprüche anderer Tier- und Pflanzenarten ebenfalls zu befriedigen, ist ergänzend ein beschatteter Tagwasserteich vorgesehen. Das Umfeld aus einem gestuften süd- bis ostexponierten Waldrand (natürliche Entwicklung) und extensiv genutzter Wiesenflächen ergänzen den Lebensraum. Eine solchermaßen durchgeführte Förderung des Laubfrosches kommt auch anderen wassergebundenen Tiergruppen zugute. Die geplante Ausgleichsfläche kann als Trittstein des Biotopverbundes wirksam werden. Die geplanten Teiche mit Flächen von 30 m² bis 250 m² treppen sich einen flachen Hang hinab und nehmen mit Böschungen von max. 1 m Höhe und einer Neigung von 1:4 Rücksicht auf das Landschaftsbild.

Pflege:

- *Teich: keine Pflege erforderlich*
- *Waldrand: natürliche Entwicklung*
- *Extensivwiese:*

je nach Vegetationsentwicklung 1 bis 2 Mahden pro Jahr, 1. Mahd nach 15.06., keine Düngung, kein Einsatz von Pesti-, Fungi- und Herbiziden, Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2328 m².

Die Höhe des Anerkennungsfaktors einer Ausgleichsmaßnahme bemisst sich i.w. nach dem Ausgangswert der zu behandelnden Fläche und nach der ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme. Daneben sind auch Aspekte wie Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist der ökologische Wert der Ausgangsfläche überwiegend gering (intensiv genutzte Wiese). Der geplante beschattete Teich kommt in einer Flä-

che zu liegen, die teilweise für Ablagerung von Gartenabfällen zweckentfremdet wurde, teilweise aus Waldsukzession besteht. Die ökologische Bedeutung dieser Fläche (ca. 100 m²) kann mit gering bis mittel eingeordnet werden. Die Maßnahme hat kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Teiche treppenartig an das Gelände anpassen und Böschungen niedrig und flach gehalten werden.

Die große Gesamtfläche der Teiche ermöglicht große Flachwasserzonen, die bei trockener Witterung auch trocken fallen dürfen. Der ökologische Wert der Maßnahme ist hoch, da neben den Teichen auch wechselfeuchte Standorte entstehen.

Diese Voraussetzungen rechtfertigen einen hohen Anerkennungsfaktor von 2,08. Die beschriebenen Maßnahmen haben einen Ausgleichswert von 2328 m² x 2,08 = 4831 m².

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Die Eingriffe in Form einer Inanspruchnahme von Sukzessionsflächen, Grünland und Lagerflächen führen zu einem Ausgleichsbedarf von 4831 m². Mit dem Bau von Tagwasserteichen sowie der Schaffung eines gestuften Waldrandes und der extensiven Bewirtschaftung von Wiesenflächen wird ein Biotop für den Laubfrosch und andere wassergebundenen Tiere und Pflanzen geschaffen. Der große Aufwand für die Erstellung des Biotops auf einer Fläche von 2328 m² rechtfertigt einen hohen Anerkennungsfaktor, sodass der Eingriff damit ausgeglichen ist.

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sind bei Umsetzung zu beachten. Die Eingriffsregelung zum ursprünglichen Bebauungsplan mit Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs befindet sich im Anhang.

7.9 Immissionsschutz

Die Verlagerung des Bauhofstandortes außerhalb des Siedlungsgebietes ist aus Immissionsschutzgesichtspunkten als günstig zu bewerten. Aufgrund der Abstände zu den nächsten Ansiedlungen lassen sich keine Immissionsstörungen erwarten. Durch die ländliche Lage mit angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen mit Auswirkung auf das Plangebiet zu rechnen.

7.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.228
Private Verkehrsflächen	405
Landwirtschaftliche Flächen	656
Private Grünflächen/ Erhalt bestehender Gehölze	1.347
Ausgleichsfläche (dem Eingriff im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans zugeordnet)	1.800
SO Bauhof	3.577
SO Wertstoffhof	2.242
Geltungsbereich	11.251

8. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Es befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler in der näheren Umgebung. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht.

9. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation zu rechnen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine gesicherten Daten vor. Es ist zu vermuten, dass das Grundwasser bereits in einer Tiefe von ca. 1,5 bis 2,0 m Tiefe anliegt. Es ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen außerhalb des Grundwassers errichtet werden oder entsprechend gegen Grundwasser geschützt sind. Eine Versickerungsfähigkeit der Böden ist gemäß Umweltbericht vom 12.12.2013 zum ursprünglichen Bebauungsplan (siehe Anhang) im gesamten Plangebiet gegeben.

Vom Vorhabenträger ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Abwasserentsorgung über den Anschluss an das gemeindliche Trennsystem. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorrangig durch Versickerung zu erreichen.

10. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen sowie der festgesetzten Ausgleichsflächen für Eingriffe des ursprünglichen Bebauungsplans und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

11. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	ländliche Umgebung mit positiver Wirkung naheliegender Wiesenflächen auf das lokale Klima.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der südlichen Lagerfläche des Bauhofes, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser Regenwasserabfluss wird durch geeignete Maßnahmen nicht schneller ablaufen wie vor Bebauung

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Festsetzung günstiger Dachformen zur Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch festgesetzte Baumpflanzungen

Anlagen

- 1) Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ vom 17.02.2014, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten
- 2) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ vom 12.12.2013, angepasst am 29.01.2018, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten
- 3) Grünordnung, Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ vom 17.02.2014, Büro für Orts- und Landschaftsplanung UWE SCHMIDT, Metten

Gemeinde

Weyarn, den

.....
Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister