Gemeinde Kirchweidach
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 31 "Enzianstraße"
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 215a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung f. Bekanntmachung

Datum: 15.10.2024
Projekt: 23057

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung 1
2. Wohnbaulandbedarf 1
3. Regional- und Landesplanung 5
4. Verfahren 5
5. Bestand und Planung 6
5.1 Bestand 6
5.2 Planung 10
5.2.1 Städtebauliches Konzept 10
5.2.2 Art der baulichen Nutzung 10
5.2.3 Maß der baulichen Nutzung 10
5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 11
5.2.5 Bauliche Gestaltung 11
5.2.6 Abstandsflächen 11
5.2.7 Technische Infrastruktur 12
5.2.8 Niederschlagswasserbeseitigung 12
5.3 Auswirkungen und Alternativen 13
5.3.1 Ortsbild 13
5.3.2 Natur und Landschaft 13
5.3.3 Verkehr 13
5.3.4 Alternativen 14
6. Eingriffsbilanzierung 14
7. Artenschutzrecht 14
8. Nachhaltigkeit 15

1. Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung

Die Gemeinde Kirchweidach gehört zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 3 BauGB. Hier wächst insbesondere die Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird und es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Die Gemeinde Kirchweidach benötigt Bauland für den Bedarf aus der Gemeinde, um dieser Entwicklung gegenzusteuern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, generationenübergreifenden Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen und –bedürfnisse zu schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der städtischen Planungsziele ist hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Wohnbaulandbedarf

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Rosenstraße" hat die Gemeinde sich ausführlich mit dem Baulandbedarf und der Flächenverfügbarkeit auseinandergesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wird das wie folgt erläutert:

> *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 FlächenmanagementDatenbank 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.

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 gegenübersteht.

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 m²) 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.

Eine Fortschreibung der Schätzung des Wohnbaulandbedarfes auf der Basis der Flächenmanagementdatenbank ergibt bis zum Prognosejahr 2036 eine Einwohnerzunahme von 177 Personen im Vergleich zu 2022. Dies löst einen Bedarf von 72 Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung und einen Auflockerungsbedarf von 23 WE aus der Auflockerung bei einem reduzierten Auflockerungsfaktor von 0,14 p. a. aus, insgesamt also ein Bedarf an 95 Wohnungen.

Daraus errechnet die Flächenmanagementdatenbank einen Wohnbaulandbedarf von 7,2 ha.

Als Datenbasis für die Berechnung dienten hierbei die automatisch mit der Flächenmanagement-Datenbank verknüpften Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat).

Flächenmanagement Gemeinde Kirchwweidach

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Kirchweidach

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022:	**2.803**	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	**6,3**	
für einen Zeitraum von:	**14**	Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	**404**	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	**2,475**	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	**13**	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

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

Prognoseergebnis für das Jahr 2036:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	177	
Bedarf an Wohnungen:	72	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	23	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	95	
Wohnbaulandbedarf:	7,2 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		**ha gegenüber**
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		**ha** **Anzahl:** 0

Abb: Berechnung Flächenmanagementdatenbank, LfU

Im Baugebiet Rosenstraße sind zwar alle Grundstücke verkauft aber noch nicht alle bebaut. Der bisher unbebaute Bereich kann mit etwa 25% angesetzt werden. Die Wohnbaufläche in diesem Gebiet ist 2 ha groß, so dass 0,5 ha noch zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können.

Das Baugebiet Enzianstraße hat eine Größe von 2,8 ha.

Zusammen mit dem noch nicht bebauten Bereich der Rosenstraße ergibt sich daraus ein Beitrag zur Deckung des Wohnbauladbedarfes von 3,2 ha.

Dem steht ein Gesamtbedarf bis 2036 von 7,2 ha gegenüber, so dass ein ungedeckter Bedarf von 4,0 ha verbleibt.

Daher geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um eine bedarfsgerechte Ausweisung im Sinne des LEP handelt.

3. Regional- und Landesplanung

Kirchweidach ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Grundzentrum festgelegt. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Die Baufläche erfüllt das Anbindegebot, sie grenzt auf 2 Seiten unmittelbar an Wohngebiete der Gemeinde an. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Wie bereits oben erläutert, gibt es in der Gemeinde keine Innentwicklungspotentiale in größerem Umfang, die als Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden können. Dennoch versucht die Gemeinde weiterhin parallel, auch einzelne Baulücken zu aktivieren. Einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfes können diese Baulücken jedoch nicht leisten.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b begonnen. Der Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließt sich an bebaute Ortsteile an. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 gefasst.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der Rechtsprechung des BVerwG verstößt der § 13b gegen Europarecht und darf nicht mehr angewendet werden. Als Reaktion auf das Urteil hat der Gesetzgeber zum 01.10.2024 den § 215 a BauGB eingeführt, der es ermöglicht, unter bestimmten Umständen ein nach § 13b BauGB begonnes Verfahren zu Ende zu führen.

Maßgeblich ist hierfür nach § 215a Abs. 3 BauGB unter anderem, dass die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Hierzu liegt die „UVP-Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB“ vom Juli 2024, erstellt durch die ING Traunreut GmbH, vor. Diese gelangt zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Weiterführung des Verfahrens und Abschluss gem. § 215a BauGB vorliegen.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,87 ha, die Nettobaulandfläche hierin umfasst rund 22.800 qm. Die GRZ ist mit 0,35 festgesetzt, für Reihenhäuser beträgt sie 0,6. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rund 8.800 qm. Damit liegt die Grundfläche deutlich unterhalb der Grenze von 10.000 qm.

5. Bestand und Planung

5.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Ortszentrums.

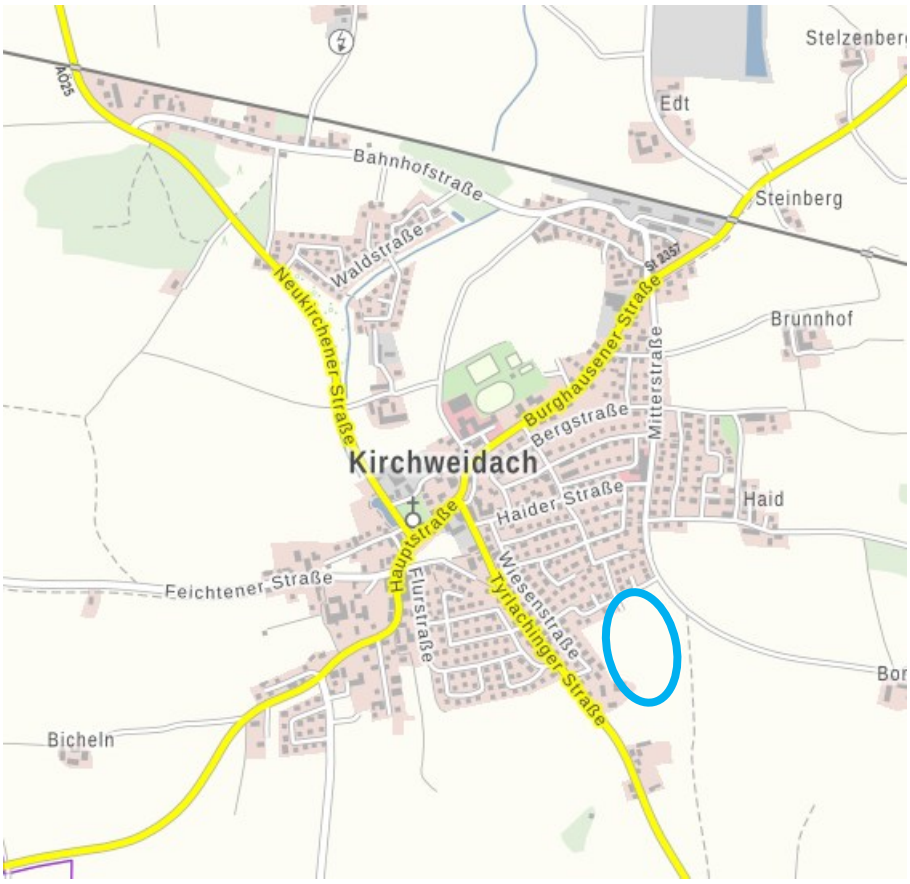

Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, Quelle: Bayernatlas

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Maisacker genutzt.

Die Fläche liegt im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet an der Rosenstraße (Bebauungsplan Nr. 27 „Rosenstraße“), westlich schließt sich das Baugebiet Wiesenstraße (Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesenstraße“) an. Die Bebauung ist dort überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Erschließung ist sowohl von der Enzianstraße als auch von der Tyrlachinger Straße (Kreisstraße AÖ 25) aus möglich.

An der Tyrlachinger Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Kirchweidach liegt an der Bahnstrecke München- Mühldorf-Freilassing. In der Gemeinde gibt es einen Bahnhaltepunkt, so dass eine gute regionale und überregionale Anbindung mit dem ÖV vorhanden ist.

Abb. 2: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Der Flächennutzugsplan in der Fassung der 2. Änderung stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dir dort dargestellte Freileitung ist nicht mehr vorhanden.

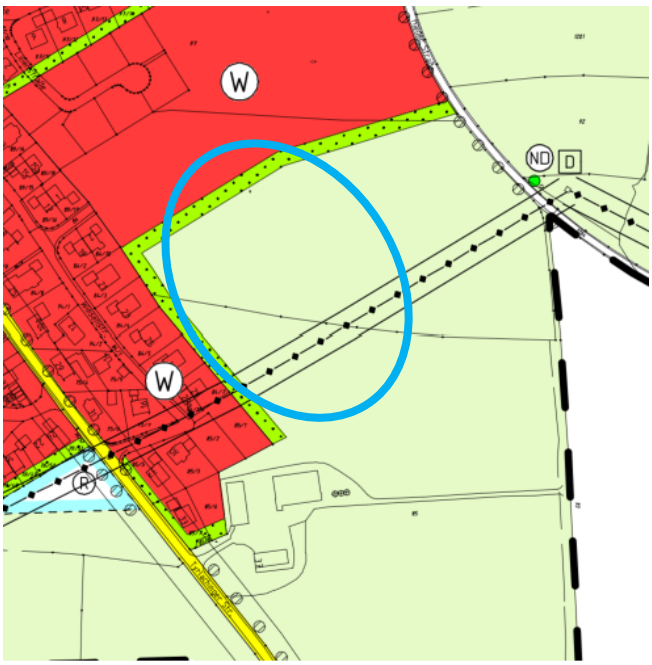

Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit Plangebiet, Quelle: Gemeinde Kirchwiedach

Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor.

Denkmalschutz

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles oder besonders landschaftsprägende Denkmale.

Östlich des Planungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m das Baudenkmal „Wegkapelle, sog. Bonauerkapelle“ (Denkmalnummer: D-1-71-122-5).

Abb. 4 Darstellung des Baudenkmals (orange) im Planungsumfeld mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et.al.) 053 Alzplatte, sowie in der Naturraum-Untereinheit (ABSP) 053-B Altmoränen- und Schotterlandschaft rechts der Alz.

Schutzgebiete/Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Hochwasser

Das überplante Gebiet befindet sich weder in einem hochwassergefährdeten HQ100 noch in einem hochwassergefährdeten HQextrem.

Erdfälle

Das Baugebiet liegt entsprechend dem Geotechnischen Bericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH angrenzend zu einer Fläche in der im Jahr 2013 gehäuft Erdfälle („Donnerlöcher") aufgetreten sind.

Der Gutachter führt hierzu aus:

Aufgrund des in der Regel relativ geringen Durchmesser (≤ 2 m) der Einbruchtrichter haben bisherige Erfahrungen mit diversen Erkundungs-Verfahren (Rastersondierungen, Geophysik) gezeigt, dass eine eindeutige Lokalisierung entsprechender Risikobereiche mit diesen Verfahren nicht möglich ist.
Auch wenn zur Ursache bzw. Auslöser für die Erdfälle verschiedene Theorien / Hypothesen bestehen, ist nach dem derzeitigen Stand die wahrscheinlichste Theorie, dass bei die Wasserwegsamkeit in den bindigen Deckschichten erhöhenden Eingriffen (Unterirdische Einbauten, Sickerschächte, Arbeitsraumverfüllungen, u. Ä.) im Bereich offenporiger Strukturen in den unterliegenden rißeiszeitlichen Kiesen (Erosionsspalte o. ä.) es zu lokalen Umlagerungen von Feinteilen und dadurch bedingt zu Hohlraumbildungen mit möglichen Nachbrüchen kommt

Um die Risiken möglichst gering zu halten, bestehen u. a. folgende Möglichkeiten:

Erschließungsarbeiten:

- *sämtliche Aushubplanien in den bindigen Böden wurden zur Vermeidung erhöhter Wasserwegsamkeiten vor dem Überschütten durch statisches Abwalzen verdichtet.*
- *zwischen Kanalgrabenverfüllung / Rohrauflager und Rohrgrabenverfüllung wird ein hochreißfestes Trennvlies ggf. Verbundtextil eingebaut.*
- *an der Basis des Straßenaufbaus wird eine, auf einen maximal zu erwartender Erdfalltrichterdurchmesser ausgelegte, Geokunststoffbewehrung eingelegt. Nachteilig bei dieser Vorgehensweise ist, jedoch der erhöhte Aufwand bei späteren Eingriffen in den Straßenunterbau.*
- *vermutlich kann auch eine vergleichbare Wirkung erzielt werden, wenn das Erdplanum durch Einarbeiten von hydraulischem Bindemittel verstärkt wird, da dadurch in der Regel auch die Durchlässigkeit reduziert wird.*

Bebauung:

- *sämtliche Gebäude sind auf tragende Bodenplatten oder durchgehende Fundamentbalken / Balkenroste zu gründen. Die Ausbildung von Einzelfundamenten ist nicht zulässig.*
- *lastverteilende Kieskoffer sind mit einem entsprechend dimensionierten Geogitter / Verbundtextil zu bewehren.*
- *die Kieskoffer sind mindestens 1 m über den Plattenrand hinaus zu führen.*
- *Sickeranlagen der Oberflächen- / Niederschlagswasserbeseitigung sind bis in die rißeiszeitlichen Kiese zu führen und außerhalb dem Lasteinwirkungsbereich von der Bebauung zu situieren.*
- *Arbeitsraumverfüllungen unterkellerter Gebäude können zur Reduzierung des Oberflächenwasserandrangs mit einer hochliegenden Abdichtung / Lehmschlag versehen werden.*
- *sollten sich beim Aushub Hinweise auf Erdfallstrukturen ergeben, ist ein Baugrundgutachter hinzuzuziehen*

Hierzu enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise.

Perfluoroctansäure (PFOA)

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebiete erfolgte dabei anhand des Stufe-1 Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur

vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch die Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des Belastungsgebietes vorliegen können.

5.2 Planung

5.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen vor. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, generationsübergreifenden Wohnraum für Starterhaushalte, Familien und Senioren zu schaffen. Geplant ist dazu die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Die Gebäude sind überwiegend 2-geschossig, lediglich die Mehrfamilienhäuser sind 3-geschossig. Damit nimmt die Baustruktur die Bauformen der Umgebung auf, verdichtet sie aber stärker.

Die verdichtete Bebauung konzentriert sich auf den inneren Bereich des Gebietes, entlang der Außenränder des Baugebietes ist die Bebauung lockerer, um einen Übergang zu den unbebauten Bereichen zu schaffen. Der Übergang wird durch Flächen für die Ortsrandeingrünung gebildet, die Bestandteil der privaten Grundstücke sind.

Die Erschließung erfolgt ringförmig mit Anschluss an die Enzianstraße und die Tyrlachinger Straße sowie eine Querverbindung dazu. Dieses Straßennetz wird durch eine Fuß- und Radwegenetz ergänzt, welches auch die rückwärtigen Bereiche der Reihenhäuser („Mistwege“) zugänglich macht und die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessert. Für eine mögliche Erweiterung nach Osten ist Platz freigehalten.

Der ruhende Verkehr für die 3 Mehrfamilienhäuser soll in einem zentralen Parkdeck mit 2 Ebenen untergebracht werden, welches günstiger zu erstellen ist als Tiefgaragen. Die Stellplätze für die übrigen Gebäude werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Verfahren nach § 13b BauGB darf ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden, dies schließt auch wohnähnliche Nutzungen ein. Daher werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination der festgesetzten GRZ, der zulässigen Geschossigkeit und der Wandhöhe definiert.

(a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,4 festgesetzt. Damit ist der Orientierungswert des § 17 BauNVO eingehalten.

Für die Reihenhäuser ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Überschreitung des Orientierungswertes ist erforderlich, da insbesondere die Reihenmittelhäuser einen deutlich geringeren Grundstücksanteil aufweisen als eine Einzelhausbebauung. Die Hausgruppe insgesamt hält die GRZ von 0,4 ein. Nachdem hier aber die Möglichkeit bestehen soll, die Grundstücke real zu teilen, muss die höhere GRZ festgesetzt werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ziel der Bauleitplanung ist, trotz der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Flächen, das Baugebiet mit angemessener Dichte zu entwickeln und den in Anspruch

genommen Grund möglichst gut auszunutzen, um insgesamt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Dazu ist es erforderlich, auch stärker verdichtete Wohnbereiche, hier mit Reihenhausbebauung, zu schaffen. Dadurch ist es möglich, die für das Baugebiet in Anspruch genommene Fläche insgesamt geringer zu halten als bei einer weniger stark verdichteten Bebauung, was dazu beiträgt, nachteilige Auswirkungen der Überschreitung des Orientierungswertes auf die Umwelt auszugleichen.

(b) Wandhöhe, Höhenlage und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die bauraumweise festgesetzten Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens als absolute Höhe auf der Grundlage einer Vermessung des Geländes definiert, dessen Höhenlage ebenfalls bauraumweise im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Bebauung folgt damit dem Gelände. Eine Abweichung wird nach oben und unten um jeweils bis zu 0,30 m zugelassen, um noch einen städtebaulich verträglichen Spielraum für die weitere Detailplanung zu geben. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Wandhöhe ist je nach Anzahl der Vollgeschosse unterschiedlich festgesetzt.

Für ein mögliches Parkdeck sind abweichende Festsetzungen getroffen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung sind Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Diese sind so festgesetzt, dass noch Spielraum für die konkrete Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ebenfalls zulässig, ohne dass der Bebauungsplan deren genaue Lage festsetzt. Dies sichert die derzeit noch erforderliche Flexibilität für die weitere Planung und ist aber gleichzeitig städtebaulich nicht nachteilig.

Für das 2-geschossige Parkdeck ist ebenfalls ein Bauraum festgesetzt. Für diesen ist ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck als Parkdeck festgesetzt. Damit ist festgesetzt, dass hier keine andere Nutzung erfolgen kann.

5.2.5 Bauliche Gestaltung

Für die Gestaltung sind nur wenige Eckdaten vorgegeben:

Als Dachform ist das Satteldach zulässig, so dass sich auch die neue Bebauung gut in die Struktur der Umgebung einfügt. Die Gebäude sind als längsgerichtete Gebäude festgesetzt, bei Hausgruppen und Doppelhäusern kann das nur für die gesamte Hausgruppe gelten.

Bei Satteldächern ist je Gebäude 1 Quergiebel zulässig, dies gilt nicht bei Hausgruppen, da dort die Einzelgebäude zu schmal sind, als dass ein Quergiebel sinnvoll ist.

Für die Fassaden sind Holz und Putz zulässig.

Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen profilgleich errichtet werden.

Weitere Details zur Baukörpergestaltung müssen nicht geregelt werden.

5.2.6 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine von der BayBO abweichenden Tiefen von Abstandsflächen fest, so dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind. Hierzu ist keine Festsetzung erforderlich, da die BayBO auch ohne Regelung im Bebauungsplan gilt.

Damit sind sowohl die Belange der Nachbarn gewahrt als auch innerhalb des Baugebietes ausreichend große Gebäudeabstände gesichert.

5.2.7 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz zur Kläranlage Burgkirchen/ Alz.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerke.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Altötting.

Ein Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz ist geplant, so dass eine umweltfreundliche Versorgung mit Heizenergie möglich ist.

5.2.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Baugebiet wurde durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH ein geotechnischer Bericht mit Datum vom 13.06.2024 erstellt.

Auf dieser Basis kann für die Dimensionierung von Sickeranlagen für den Einbindebereich in die rißeiszeitlichen Kiese ein mittlerer Sickerbeiwert von $Ks = 1 \times 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden.

Das Niederschlagswasser kann daher aufgrund der Bodenverhältnisse auf den Baugrundstücken selbst versickert werden.

Der Gutachter führt weiterhin aus:

Da die im Sickerversuch ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte in Bezug auf Erfahrungswerte aus dem Umfeld (Baugebiet „Hofer Straße“) relativ gering sind und die anstehenden rißeiszeitlichen Kiese erfahrungsgemäß stark wechselnde Durchlässigkeit aufweisen, empfiehlt sich im Zuge der Herstellung der Sickeranlagen im unmittelbaren Bereich von dem Standort die tatsächliche Durchlässigkeit nochmals durch Sickerversuche zu überprüfen und auf Grundlage der dabei erzielten Ergebnisse die Planung / Dimensionierung ggf. fortzuschreiben.

Bei der Planung von Sickeranlagen sind die Vorgaben der DWA-A 138 zu berücksichtigen bzw. ist insbesondere darauf zu achten, dass es durch den Sickerkegel zu keiner Beeinträchtigung von Nachbargebäuden bzw. ggf. Gebäudedrainagen kommt.

Bei der Herstellung der Sickeranlagen ist zu prüfen ob sich unter deren Aufstandsfläche ggfs. Nagelfluhlagen befinden. Sofern solche angetroffen werden, sind diese zu durchörtern.

Damit ist auf der Ebene der Bauleitplanung die Niederschlagswasserbeseitigung konzeptionell gelöst. Die weitere Planung kann auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen, ohne dass eine unzulässige Konfliktverlagerung erfolgt.

5.2.8.1 Grünordnung

Durch die Schaffung eines Quartiers mit einer hohen baulichen Dichte (Mehrfamilienhausquartier) kommt der Grünordnung zur Wahrung einer guten Wohnumfeldqualität eine wichtige Rolle zu.

Neben diesen ökologischen Anforderungen an die Grünordnung muss sich die Pflanzenverwendung an dem Ziel orientieren, langfristig dauerhafte und stabile Begrünungsformen zu etablieren.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des überplanten Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote standortgerechter Laubgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Innerhalb des Planungsgebiets wird als Pflanzgebot festgesetzt, dass je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen ist. Je Reihenhaus ist mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen, da dort weniger Platz für Pflanzungen vorhanden ist.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Flächen für Stellplätze, wasserdurchlässig auszuführen.

Neben den klassischen Standortfaktoren Boden, Wasser, Belichtung, Nährstoffversorgung spielen die derzeitigen Veränderungen durch den Klimawandel eine zentrale Rolle. Bei der Pflanzenauswahl sind deshalb nicht nur sogenannten „heimische“ Gehölze, sondern auch stadtklimaresistente Pflanzen zu verwenden, die aus südlicheren Regionen stammen und (noch) nicht autochthon sein können. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raum es entsprechen.

Wesentliche siedlungsökologische Bausteine des „grünen Quartieres“ aus Sicht der Grünordnung sind:

- Festlegung einer ausreichenden Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen im Gesamtquartier
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung
- Festlegung von Mindestqualitäten

Mit den aufgezeigten Grünelementen wird insgesamt eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie Durchgrünung des Gebietes gesichert.

5.3 Auswirkungen und Alternativen

5.3.1 Ortsbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Diese Veränderung nimmt die Gemeinde bewusst in Kauf, da Bauland benötigt wird.

Zur Minimierung wurde eine Fläche gewählt, die an bereits bebaute Gebiete unmittelbar anschließt und so die Bebauung als „natürliche“ Fortsetzung der bereits bestehenden Bebauung wirken lässt.

Gleichzeitig tragen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Durchgrünung und der Ortrandeingrünung zur Minimierung der Auswirkungen bei. Verbleibende Auswirkungen nimmt die Gemeinde in Kauf.

5.3.2 Natur und Landschaft

Der bisherige Charakter als unbebaute Freifläche wird aufgegeben. Allerdings besitzt die Fläche aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Qualität als Frei- oder Erholungsraum.

Durch die Festsetzung zur Grünordnung wird ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeldes geschaffen.

Für das gesamte Quartier sind Baumpflanzungen festgesetzt, die insgesamt zu einer Gliederung der Fläche beitragen darstellen.

An der Westgrenze zur Bahnlinie ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auf der Ost- und Südseite ist jeweils eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Insgesamt kann hier also ein Quartier entstehen, das trotz Verdichtung eine gute Freiraumqualität bietet.

5.3.3 Verkehr

Das neue Baugebiet wird Verkehr erzeugen. Das Baugebiet ist über die Tyrlachinger Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, die als Kreisstraße hierfür gut geeignet ist. Diese hatte zur Straßenverkehrszählung 2021 eine Verkehrsbelastung von lediglich 1554 Fahrzeugen / 24h.

5.3.4 Alternativen

Die Beibehaltung der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist aus ortsplanerischer Sicht keine langfristige Option, da die Gemeinde Bauland benötigt.

Die Gemeinde besitzt keine weiteren Flächen, die sie als Wohnbauland zur Verfügung stellen könnte. Alternativstandorte für die geplante Entwicklung sind also nicht verfügbar.

Eine grundsätzlich andere Art der baulichen Nutzung kommt hier aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und des εdarfs an Wohnbauland nicht in Frage.

Eine weniger verdichtete Bebauung, beispielsweise mit einem deutlich höheren Anteil an Einfamilienhäusern zusammen mit größeren Baugrundstücken entspricht nicht den planerischen und wohnungspolitischen Zielen der Gemeinde. Gleichzeitig entspricht dies auch nicht den Zielvorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine stärkere Verdichtung insbesondere durch eine höhere oder/ und dichtere Bebauung wurde ebenfalls geprüft, hier aber nicht weiterverfolgt, da eine deutlich höhere Bebauung nicht in die Struktur der Umgebung passt und städtebauliche Spannungen verursachen würde. Eine dichtere Bebauung könnte durch einen höheren Anteil an Reihenhäusern oder eine größere Zahl an Mehrfamilienhäusern oder eine Kombination aus diesen beiden Bausteinen erreicht werden. Dies wurde durch die Gemeinde jedoch nicht weiterverfolgt, da es Ziel ist, eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen anzubieten. Das hier gewählte Konzept ist bereits stärker verdichtet als die Wohngebiete der Vergangenheit.

Daher hat sich die Gemeinde in der Abwägung verschiedener Alternativen für das nun gewählte Konzept entschieden.

6. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 7 aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

Hieraus ist abzuleiten, dass aufgrund der fehlenden Eingriffe auch kein Ausgleichsbedarf besteht.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Der Änderungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Strukturelemente für prüfrelevante Arten fehlen: hierzu zählen insbesondere Gehölzstrukturen, Halb- oder Trockenrasen, Magerrasen, Hochstaudenfluren, zur Eiablage geeignete Bodenbereiche, Gewässer usw.

Die Lebensraumeignung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien ist sehr gering, bzw. nicht vorhanden. Das Vorkommen prüfrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Zu diesem Ergebnis kommt auch die UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan.

Das Eintreten von Verbotstatbestände kann somit ausgeschlossen werden, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ist nicht erforderlich.

Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

8. Nachhaltigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen, also insbesondere auch die Auswirkungen auf die künftigen Generationen betrachten. Die Planung trägt dem Aspekt der Nachhaltigkeit dadurch Rechnung, dass hier ein hochwertiges Quartier entwickelt wird, dass trotz einer den heutigen Abforderungen entsprechenden angemessenen baulichen Dichte eine ausgewogene Freiraumstruktur wahrt und mit der Ressource Boden so effizient wie möglich umgeht. Neben einer höheren Dichte sind im Bebauungsplan keine Begrenzungen zur Zahl der Wohneinheiten festgesetzt, um auch dadurch die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum nicht zu beschränken. Als Standort wurde eine Fläche gewählt, die naturschutzfachlich keinen besonderen Wert aufweist.

Kirchweidach, den

.....

Robert Moser

1. Bürgermeister

Anlagen:

- UVP-Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB), Juli 2024, ing Traunreut GmbH, Traunreut
- Geotechnischer Bericht „Erstellung Bebauungsplan Nr. 31 „Enzianstraße“, Kirchweidach“, 13.06.2024, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein