

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

STADT WALDKIRCHEN



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT: 130

STADT / GEMEINDE

WALDKIRCHEN

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:

Seite

A	Stand der Planung	2
B	Änderung	3
C	Deckblatt	4
D	Bestand	5
E	Legende	6
F	Erläuterungsbericht	7 -16

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

08.07.2021

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN , DEN 08.02.2021

ENTWURF

WALDKIRCHEN , DEN 03.03.2021

ERGÄNZUNG

WALDKIRCHEN , DEN 08.07.2021

B FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat die Stadt Waldkirchen folgende Aufstellung beschlossen:

130. Änderung des Flächennutzungsplanes



Waldkirchen, den

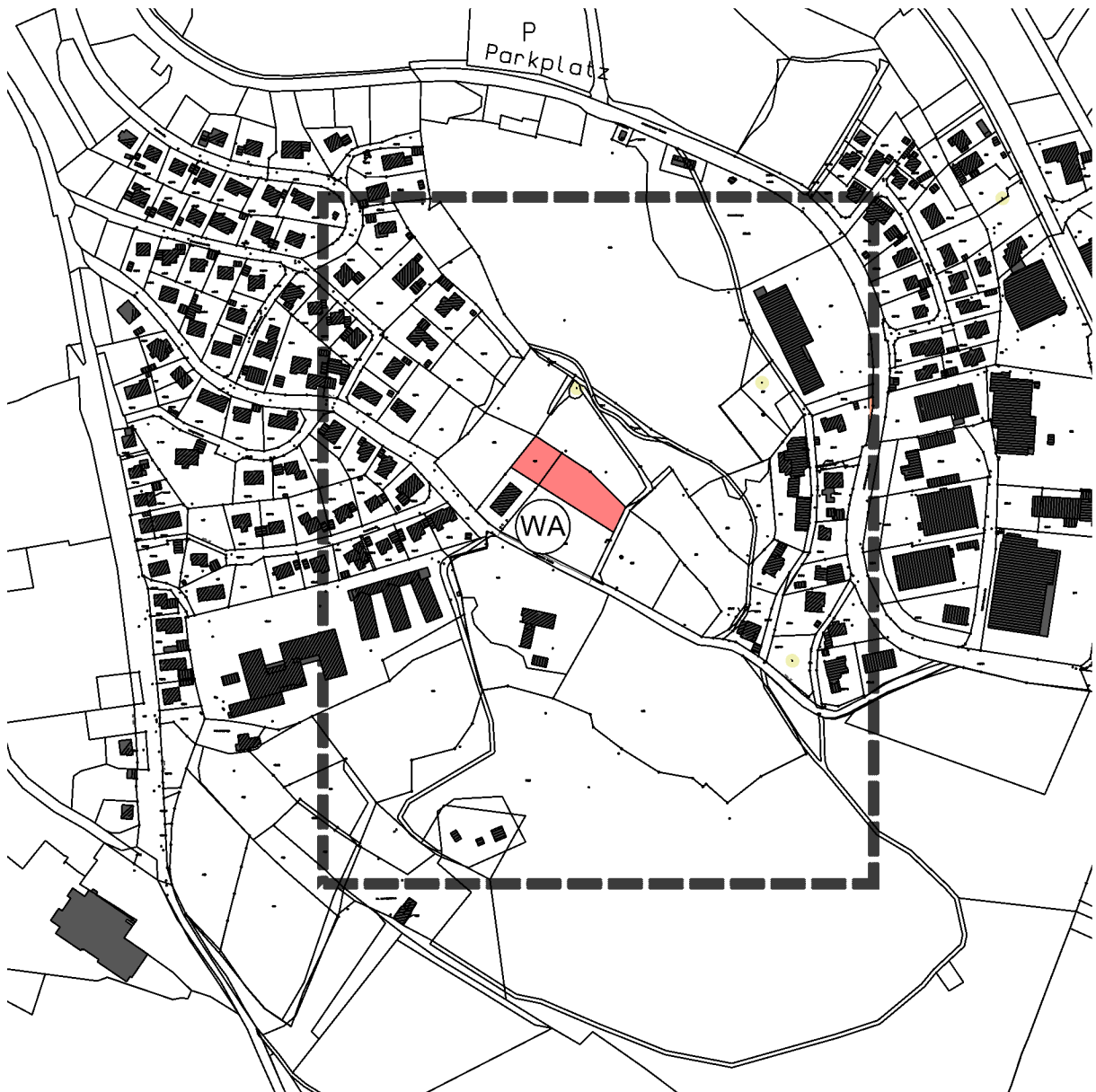
Stadt Waldkirchen

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Heinz Pollak

C DECKBLATT

Flächennutzungsplanfortschreibung M = 1 : 5000



D BESTAND

Flächennutzungsplan Bestand M 1:5000



E LEGENDE



Allgemeine Wohngebiete



Sondergebiete



Flächen für Versorgungsanlagen



Parkplätze



Flächen für Forstwirtschaft



Grünflächen



Wasser



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Hauptverkehrsstraße / örtl. Straßenverkehrsfläche



Geltungsbereich



Fußwegverbindung

F ERLÄUTERUNGSBERICHT

Flächennutzungsplan durch 130. Änderung im Bereich Everlwiesen.

„Umwandlung von privaten Grünflächen in Allgemeines Wohngebiet WA“

1. Allgemeines ;

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist die Schaffung von Darstellungen mit Angabe über die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Waldkirchen.

Diese Darstellungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Nutzungsgebieten.

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Auftrag der Stadt Waldkirchen durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 7 des BauGB geregelt. Diese Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass :

2.1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.01.1985, Nr. GZ 420/4621/324 genehmigt.

2.2. Die Änderung einer Teilfläche des Grundstückes Flurnummern 498 und 499 in ein WA wird von der Stadt vorausschauend angestrebt, um jungen Familien die Möglichkeit von bezahlbarem Wohnraum anbieten zu können.

3. Lage :

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet im Bereich Everlwiesen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen als Grünflächen ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 498 und 499 der Gemarkung Waldkirchen.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des eigentlichen Stadtkerns von Waldkirchen an der Frischeckerstraße.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Westen: Durch bestehende Bebauung (Pension)

Im Osten: Durch das Wohngebiet Everlwiesen I;
Derzeit noch unbebaut und landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Im Süden: Durch die Gemeindestraße „Frischeckerstraße“ und darüber hinaus durch bestehende Wohnbebauung.

Das Planungsgebiet ist ca. 0.5 ha groß und ist leicht nach Westen geneigt.
Durch eine Böschung fällt es zur Frischeckerstraße ab.

4. Gründe und Zielaussagen :

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Waldkirchen der Region Donau-Wald zugeordnet und als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald.

Durch die politische Öffnung nach Osten und die Errichtung eines Innovations- und Gründerzentrums, als Starthilfe für Existenzgründer zur dauerhaften Betriebsgründung, hat die Stadt zusätzlich eine wichtige wirtschaftliche Funktion erhalten.

Im Jahr 2007 wird in Waldkirchen zudem die kleine Landesgartenschau durchgeführt. Die Stadt verspricht sich dadurch einen zusätzlichen Schub für die Tourismusbranche.

Vom Grundstückseigentümer der Flurnummer 499 bestehen konkrete Bauabsichten.

Somit sollen weitere Flächen für Allgemeines Wohngebiet WA zur Schließung von Baulücken im Innenbereich ausgewiesen werden um eine geordnete städtebauliche Entwicklung anzustreben.

5. Verkehr :

5.1. Verkehrsmäßige Erschließung :

Sowohl die private Grünflächen als auch das WA werden primär über die Frischeckerstraße erschlossen.

Das Baugebiet auf den Flurstück 499 und 448(T) wird zudem über die bereits bestehende Zufahrt der Flurnummer 500/1 Gemarkung Waldkirchen erschlossen.

5.2. Fußläufige Erschließung :

Das Planungsgebiet wird über die Stichstraße, die in einen Fußweg mündet erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung :

6.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die städtische Wasserversorgung mit Anschluss an die Fernwasserversorgung Bayerischer Wald.

6.2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die mechanisch - biologische Kläranlage der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die Regenrückhaltung ist die aktuell gültige Satzung der Stadt Waldkirchen einzuhalten.

Verlegung öffentlicher Kanal bis zum Grundstück auf Kosten des Antragstellers.

6.3. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Stadtwerke Waldkirchen. Eine Versorgung mit Gas ist für das Baugebiet derzeit in Planung.

6.4. Müllbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald".

7. Landwirtschaft :

Die Anbindungswege der vorhandenen Grünflächen und forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschnitten, im Gegenteil werden sie gestärkt und verbessert.

8. Umweltbericht :

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

8.1. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, der Emissionsschutzgesetze und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt 130 entsprechend geändert.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Nutzungsänderung nicht vor.

8.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

▪ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: In der näheren Umgebung liegen ein Seniorenwohnheim sowie ein Behindertenwohnheim. Die Stellplätze der Mitarbeiter liegen in einer Entfernung von ca. 60m zum Planungsgebiet. Des Weiteren wird das Baugebiet von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Die Frischeckerstraße stellt eine nicht stark befahrene Gemeindestraße dar.

Auswirkungen: Durch den Anschluss an das Wohngebiet Karoli ist durch die Frischeckerstraße mit einem üblicher PKW Verkehr zur Erschließung des Wohngebietes zu rechnen. Die Stellflächen des Seniorenwohnheims liegen in ausreichender Entfernung zum Planungsgebiet.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Waldkirchen und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung ist über ein neu zu planendes Kanalsystem an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und der bestehenden und laut Aussage der Stadt Waldkirchen mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und untergeordnete Wegeflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt bzw. auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Im Laufe des Bauleitverfahrens können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

▪ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der bereits planen Fläche kaum Bodenbewegungen zu erwarten.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,00 m Höhe sind zugelassen.
Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben.

Es wird vermutet, dass die bei uns üblichen Bodenverhältnisse aus einer sandig schluffigen Bodenschicht sowie im Untergrund brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten sind.

Es liegen der Stadt Waldkirchen keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird nahezu keine Fläche verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der Festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

▪ Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist durch den umliegenden Baumbestand kaum einsehbar. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Neuausweisung von Wohnfläche, mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit aus der Ferne ist insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das geplante Baugebiet wird bis dato als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es befindet sich ein alter Baumbestand entlang der Frischeckerstraße auf der Fläche.

Auswirkungen: Belebte Boden- und Wiesengesellschaft ist aufgrund der intensiv genutzten Grünfläche nicht vorhanden. Der alte Baumbestand wird erhalten und kann weiterhin als Lebensraum dienen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

▪ Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von 30% führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.

Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

▪ Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

▪ Schutzgut Erholung

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar.

Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind vorhanden, jedoch nicht betroffen. Das Schutzgut Erholung wird unerheblich beeinträchtigt.

8.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv genutzt werden. Das Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

8.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2. bis 2.8.).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areal,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- Erhalt bestehender Gehölzgruppen

sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen und die Entwicklung von Magerrasenflächen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

8.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Die Ausweisung neuer Flächen für neuen Wohnraum scheiterte jedoch immer wieder an nicht ausreichend vorhandener Infrastruktur, bewegter Topografie und nicht vorhandener Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle am Karoli sprechen die gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung. Des Weiteren wird eine Baulücke im Innenbereich Waldkirchen durch die Neuausweisung geschlossen und bestehender Wohnraum somit verdichtet.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aller Voraussicht nach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann ist der gewählte Standort für eine Wohnbebauung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

8.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

8.6.1. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Waldkirchen durchgeführt.

8.6.2. Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Waldkirchen auf der Fläche des geplanten Wohngebietes durchgeführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

▪ Schutzgut Mensch (Lärm)

Im geplanten Wohngebiet kann die Lärmbelastung soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

▪ Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

▪ Schutzgut Boden

Eine Umgestaltung des Geländes ist aufgrund der planer Fläche weitgehend auszuschließen.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	hoch	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

9. Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

- 9.1. Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Waldkirchen der Region Donau-Wald zugeordnet und als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald. Durch die politische Öffnung nach Osten und die Errichtung eines Innovations- und Gründerzentrums, als Starthilfe für Existenzgründer zur dauerhaften Betriebsgründung, hat die Stadt zusätzlich eine wichtige wirtschaftliche Funktion erhalten.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Ausweisung weiterer Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Waldkirchen gestärkt.

- 9.2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke ergeben. Das kleine Baugebiet schließt die Lücke zum bereits vorhanden Baugebiet „Everlwiesen I“ und verbindet dieses durch die neu ausgewiesene Wohnflächen mit der bestehende Wohnstruktur. Die bisher exponierte Lage der bereits bestehenden Bauparzellen wird mit Anschluss an die neue Wohnfläche eliminiert und bestehender Wohnraum wird verdichtet.

Durch den Bebauungsplan soll ein räumliches Konzept geschaffen werden, der eine Mauerkante zum öffentlichen Raum schafft, dem ein freier Grünraum im privaten Bereich als Übergang zu Wiesen und Wald auf der Straßenabgewandten Seite entgegengesetzt wird.

Für die Bewohner, Kinder des Baugebietes, sowohl auch die Spaziergänger des öffentlichen Rundweges soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum geschaffen werden.