Gemeinde Fischbachau

Landkreis Miesbach

ENTWURF
der
2. Änderung des
des Bebauungsplans Nr. 33
„Wolfsee“

im Regelerfahren gemäß § 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.09.2025

Hans Hagleitner
Architekt und Stadtplaner

Inhalt

Teil I Begründung

1. Ausgangslage
2. Erfordernis und Anlass für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
9. Baugestaltung
10. Stellplätze und Spielplätze
11. Umgang mit Oberflächenwasser
12. Leitungsführung und Heizen
13. Grünordnung
14. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
15. Auswirkungen der Planung
16. Flächenbilanz

1. Ausgangslage

Mit Rechtskraft vom 09.08.2018 wurde für das Gebiet am Wolfseee, südlich von Fischbachau, erstmals der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt.

Mit Bekanntmachung vom 11.11.2021 erfolgte die erstmalige Änderung dieses Plans. Im Zuge der damaligen Überarbeitung verfolgte die Gemeinde Fischbachau insbesondere das Ziel, dem tatsächlichen Bedarf sowie der vorhandenen Nachfrage an Wohnraum Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Verdichtung im Bebauungsplangebiet, wodurch insbesondere die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht worden ist.
Das südwestliche Plangebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt, sodass dort neben maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten für die Wolfseehalle auch eine Fremdenverkehrsnutzung mit Gastronomie und Beherbergungsbetrieb ermöglicht wurde.

2. Erfordernis und Anlass für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Mehrzahl der Parzellen im Plangebiet ist bereits bebaut. Dabei hat sich jedoch gezeigt, dass einige Planungen nicht vollständig mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kompatibel waren. Für die erforderlichen Abweichungen im Zusammenhang mit der Realisierung dieser Vorhaben, waren daher sog. isolierte Befreiungen erforderlich, welche dementsprechend im Plan bisher nicht abgebildet sind.

Ferner sind zwischenzeitlich weitere Bauwünsche an die Gemeinde herangetragen worden, welche sich u.a. auf das Maß der baulichen Nutzung (Größe und Lage von einzelnen Baufenstern) beziehen. Gleichzeitig hat sich auch aus nunmehr erfolgten Parzellierungen ergeben, dass der Bestandsplan in Teilgebieten nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.
Darüber hinaus gibt es auch Überlegungen im Zusammenhang mit Möglichkeiten zur weiteren besseren baulichen Nutzbarkeit von einzelnen, bisher unbebauten Grundstücken im Bebauungsplangebiet.
Letztendlich haben sich auch notwendige Veränderungen in der Landschaftsplanung (z.B. bei Regenrückhalte- und Hochwasserbecken) ergeben.

Vor dem Hintergrund dieser differenzierten Punkte hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Wolfsee“ ein städtebauliches Erfordernis für die gegenständliche zweite Änderung ergeben (§ 1 Abs. 3 und 8 BauGB).

Ziel der Planung und Verfahren
Ziel der Planung ist die Beibehaltung der städtebaulichen Strukturen (Nebeneinander von Wohn- und Mischgebietsnutzung mit angrenzenden Ausgleichsflächen) im Umgriff des Wolfsees.

Dennoch ist beabsichtigt, durch eine Anpassung der Parzellierung in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes mitsamt einer geänderten Darstellung von entsprechenden Baufenstern, eine effektivere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen zu erreichen und dabei gleichzeitig nachfragegerechte Wohnformen anbieten zu können. Dies entspricht auch dem allgemeinen städtebaulichen Ziel, eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ebenfalls vor diesem Hintergrund erfolgt auch eine gewisse Neuordnung bzw. Ergänzung von Baufenstern (z.T. mit einer moderaten Erhöhung des zulässigen Bauvolumens) im Bereich des festgesetzten Mischgebietes.
Abschließend soll der Bebauungsplan auch mit der zwischenzeitlich tatsächlich (z.T. im Rahmen von isolierten Befreiungen) realisierten Bebauung synchronisiert werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird im sog. Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischbachau stellt das Wohngebiet im Planbereich als WA – Allgemeines Wohngebiet dar. Die Wolfseehalle, sowie ihr süd- und östliches Umfeld, sind als Mischgebiet ausgewiesen.
Die vorliegend beibehaltenen Gebietsfestsetzungen als WA (gem. § 4 BauNVO) bzw. MI (gem. § 6 BauNVO) entsprechen daher den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst das Gebiet um den Wolfsee, südlich von Fischbachau.
Im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung des vorgenannten Plans, wird der bisherige Satzungsumgriff im Norden durch die Ausgleichsfläche C2 geringfügig erweitert.

Nördlich sowie nordöstlich des Wolfsees befindet sich ein Wohngebiet. Die dortigen Flächen wurden im Verlauf der zurückliegenden Jahre bereits teilweise bebaut.
Südwestlich des Wolfsees befindet sich die Wolfseehalle sowie ein Gewerbebetrieb und Wohnbauflächen (für ein Seniorenheim).
Verbunden werden die Baugebiete durch festgesetzte Ausgleichsflächen.
Insgesamt erstreckt sich das Plangebiet nunmehr über eine Fläche von ca. 78.795 m².

Südlich grenzt das Bebauungsplangebiet an einen relativ steilen, bewaldeten Berghang an. Abgesehen davon ist der Geltungsbereich von land- und z.T. forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten folgt ein Biotop.

Topographie
Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein annähernd ebenes Gelände, welches im Bereich der Wohnbebauung im Mittel auf ca. 767,00 ü. NN liegt. Die Mischgebietsflächen befinden sich auf einem Niveau von ca. 770,00 ü. NN.

Boden und Grundwasserstand
An der Oberfläche stehen würmzeitliche Sedimente an. Den Sockel bilden oftmals weiche Tonmergel-Schichten. In weiten Bereichen des Plangebietes verfügt der Boden über eine nur geringe Versickerungsfähigkeit

5. Planungskonzept

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebiets bleibt im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung dem Grunde nach unverändert. Sie erfolgt, wie bisher, von der Staatsstraße (Verbindungsstraße zwischen Fischbachau und dem Ortsteil Hammer) her, über eine Verbindungsstraße, welche auch der Erschließung des Kies- und Schotterwerks dient. Diese Straße führt im weiteren Verlauf bis zur Wolfseehalle und sie mündet sodann in Ringform in das neu entstandene Wohngebiet.
Jedoch haben sich im Anfangsbereich der abzweigenden Ringstraße (Wolfsee) vom ursprünglichen Planungskonzept abweichende Grundstücksverhältnisse ergeben. Deshalb

konnte der Gehweg nicht, wie ursprünglich geplant, bis zum Ende der betreffenden Erschließungsstraße weitergeführt werden. Daher findet im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung eine diesbezügliche Korrektur der Plandarstellung statt, sodass diese mit der tatsächlichen Vermessung übereinstimmt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens.
Telekommunikationsanschlussmöglichkeiten werden durch die Netzbetreiber vorgehalten.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlussmöglichkeiten an das gemeindliche Kanalnetz sichergestellt.

Im Hinblick auf das anfallende Oberflächenwasser stellt sich die Situation so dar, dass das gesamte Niederschlagswasser grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.
Jedoch hat sich gezeigt, dass im Plangebiet, aufgrund der diesbezüglich ungünstigen Bodenverhältnisse, die uneingeschränkte Umsetzung dieser Vorgabe oftmals nicht möglich ist. Daher werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin Festsetzungen im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung getroffen. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleisten und damit eventuellen Schäden vorbeugen zu können, ist durch den jeweiligen Eigentümer ein Nachweis über die Versickerung bzw. die entsprechende Rückhaltung auf dem betreffenden Grundstück zu erbringen

6. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gebiete mit unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten vorgegeben.

Die Flächen nördlich bzw. östlich des Wolfsees dienen vorwiegend dem Wohnen. Dementsprechend ist dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da dieses Gebiet definitiv der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Flächen südwestlich des Wolfsees sind schon bisher mit differierenden Nutzungsformen ausgefüllt. Auch künftig soll dort ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen erhalten bleiben. Daher wird der betreffende Bereich vorliegend erneut als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Allerdings herrscht auf den Parzellen P30 (a, b und c) ein Bauverbot für Gebäude, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Nicht zulässig sind dort ferner Produktions- und Sportstätten.

7. Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird grundsätzlich, wie bisher, eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt.
Im Mischgebiet beträgt die maximale GRZ 0,80.
Abweichend davon sind die in der Planzeichnung eingetragenen zulässigen Maximalgrößen der Grundflächen der jeweiligen baulichen Anlagen vorrangig zu beachten. Gewisse Wintergärten bzw. Glasvorbauten dürfen aber zusätzlich zu den im Plan eigetragenen Flächenvorgaben errichtet werden.

Im Hinblick auf die Berechnung der jeweiligen GRZ gelten die Vorgaben von § 19 BauNVO, wobei für die Anrechnung von Außentreppen im Bebauungsplan ergänzende Regelungen getroffen werden.

Im Hinblick auf die zulässige GRZ erfolgen im Rahmen der gegenständlichen 2. Bebauungsplanänderung folgende Anpassungen:

- Auf Parzelle 3 wird die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers von bisher 90m² auf 104 m² erhöht.

- Auf Parzelle 30c (im MI) wird die zulässige Grundfläche im dortigen Baufenster von 300m² auf 360m² erhöht.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 im WA wird beibehalten. In Teilbereichen des MI wird die maximal zulässige GFZ vorliegend von bisher 0,85 auf 1,0 angehoben.

Für die Berechnung der zulässigen Wandhöhen gelten die Vorgaben der BayBO in ihrer jeweils geltenden Fassung. Die diesbezüglich zulässigen Maße werden in der jeweiligen Nutzungsschablone vorgegeben.

Die Abstandsflächen nach § 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Ferner werden in den Nutzungsschablonen bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken Vorgaben im Hinblick auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße getroffen.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise vorgegeben.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume auf den jeweiligen Parzellen werden durch Baufenster definiert. Ergänzend trifft der Bebauungsplan spezielle Regelungen für Außentreppen, abgestützte Eingangsvordächer sowie abgestützte Balkone und gewisse Wintergärten bzw. Glasvorbauten.
Da eine angepasste Grundstücknutzung erreicht werden soll, dürfen die Nebengebäude grundsätzlich nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Bauflächen errichtet werden.
Sofern dabei die maximal zulässige GRZ nicht überschritten wird, können offene Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken frei angeordnet werden.

Bei den Parzellen 4 - 9 und 20 - 23 sind innerhalb der Baugrenzen für die Wohngebäude, wie bisher, in das Haus integrierten Doppelgaragen zulässig. Um eine ausreichende Kapazität der betreffenden Doppelgaragen gewährleisten zu können, sind diese auf den vorgenannten Parzellen zwingend mit einer Mindestgröße von 36m² auszuführen.
Um eine möglichst effektive Flächennutzung auch auf den Parzellen 4 – 9 erreichen zu können, sind dort die Garagen und ihre Einfahrten entweder im Südwesten oder alternativ Südosten möglich

Auf den Parzellen 10 und 11 ist jeweils eine Doppelgarage festgesetzt. Diese waren im bisherigen Bebauungsplan um ca. 1,5m versetzt angeordnet. Da durch die Eigentümer für diese Garagen zwischenzeitlich jedoch eine einheitliche Gebäudeflucht begehrt wird, wurde das betreffende Baufenster vorliegend entsprechend angepasst, wobei ein Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die ehemalige Parzelle 16 wurde zwischenzeitlich durch Realteilung in zwei Flurstücke aufgeteilt, diese werden im vorliegenden Plan nun als Parzellen 16a und 16b bezeichnet. Das auf dem ehemaligen Flurstück festgesetzte Garagengebäude wurde auch vor dem Hintergrund der vorgenannten Teilung nicht realisiert.
Daher wird mit der gegenwärtigen Bebauungsplanänderung jeweils ein Baufeld für eine Doppelgarage auf den Parzellen 16a und 16b festgesetzt.

Für die Parzellen 25, 26 und 28 waren bisher Bauräume für Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamen Garagengebäuden und Flächen für Nebengebäude auf relativ großen Grundstücken festgesetzt.
Vorliegend ist nun beabsichtigt, diese Flächen im Rahmen eines geänderten Planungskonzeptes mit angepasstem Grundstückszuschnitt einer geeigneten baulichen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grund wird für die vorgenannten Parzellen die Möglichkeit von jeweiligen Realteilungen vorgesehen.
So können aus der bisherigen Parzelle 25 künftig die Parzellen 25, 33 und 34 entstehen und aus der bisherigen Parzelle 26, würden künftig die Parzellen 26 und 32 hervorgehen.
Die Bauräume auf den künftigen Parzellen 25, 26, 32, 33 und 34 sind jeweils für Einzelgebäude mit, differierenden maximalen Grundflächen von 185m² bis 255m² konzipiert.

Auf der bisherigen Parzelle 28 wird gleichzeitig im westlichen Teilbereich ein geändertes Baufenster (künftige Parzellen 28a und 28b) für ein Doppelhaus geschaffen. Der östliche Bereich erhält ebenfalls einen Bauraum für eine Reihenhausbebauung (sog. Dreispänner in den Parzellen 31a,b,c).

Entsprechende Bauräume für den Gebäuden zuzuordnende Garagen sind ebenfalls geplant.

Im Mischgebiet östlich der Wolfseehalle sind bisher in Parzelle 29 (ehem. Gaststätte) insgesamt drei Baufelder vorgesehen, welche allesamt Baukörper in Ostwestrichtung vorgeben.
Für diesen Bereich gibt es zwischenzeitlich eine neue Konzeption. Im Rahmen der betreffenden Vorplanung ist angedacht, dass dort zwei Gebäude entstehen sollen, welche im rechten Winkel zueinander anzuordnen sind. Sie sollen für die Ansiedelung eines Seniorenheims genutzt werden.
Vor diesem Hintergrund werden auch die Bauräume auf Parzelle 29 neu geordnet. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dort ein großes Baufenster in „umgedrehter L-Form“ geschaffen.

Darüber hinaus findet gegenständlich auch eine relativ geringfügige Anpassung des Baufensters auf Parzelle (A, Wolfseehalle) statt. Das dortige Baufenster ist bisher exakt um die Grundrisse des Bestandsgebäudes gezogen.
Diese Baufläche wird nun in eine klare, rechteckige Grundform, ohne Vor- und Rücksprünge gebracht.

Ferner sind für die jeweiligen Parzellen die Firstrichtungen der Gebäude verbindlich vorgegeben und die Baukörper müssen in einer rechteckigen Grundform ausgeführt werden. Für gewisse Wintergärten bzw. Glasvorbauten werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen weitergehende Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die Dachform getroffen.

9. Baugestaltung

Um weiterhin eine an die regionalen und örtlichen Gegebenheiten angepasste Bauweise gewährleisten zu können, gelten die bisherigen, gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes fort.

10. Stellplätze und Spielplätze

Um dem im Plangebiet vorherrschenden und auch weiterhin zu erwartenden Stellplatzdruck hinreichend begegnen zu können, sind auch künftig zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
Bei den Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen bzw. bei den Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes für Senioren erfolgt die Ermittlung des konkreten Stellplatzbedarfs nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) für Bayern in der jeweils geltenden Fassung.

Der Kinderspielplatz für die Mehrfamilienhäuser im WA ist schon bisher als öffentlicher Spielplatz (westlich des Wolfsees) im Bebauungsplan ausgewiesen. Er bleibt unverändert erhalten.

11. Umgang mit Oberflächenwasser

Um die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens möglichst weitgehend erhalten zu können, ist die Versiegelung der einzelnen Grundstücke auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sofern die Errichtung von befestigten Flächen erforderlich ist, sind diese auf Privatgrundstücken wasserdurchlässig auszuführen.
Ferner werden vor diesem Hintergrund auch weitergehende Festsetzungen im Hinblick auf die ordnungsgemäße Versickerung des Wassers getroffen.

12. Leitungsführung und Heizen

Da es dem Stand der Technik entspricht und gleichzeitig zu einer Verbesserung des Ortsbildes beiträgt, dürfen Versorgungsleitungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch geführt werden.
Um dem Umwelt- und Klimaschutz hinreichend Rechnung zu tragen, sind Heizanlagen mit fossilen Brennstoffen nicht zulässig.
Da dadurch eine effektive Anbindung (ohne spätere Aufgrabungsarbeiten) der einzelnen Parzellen an das Nahwärmenetzt gewährleistet werden kann, dürfen Nahwärmeleitungen mitsamt der zugehörigen Steuerkabel in einer Länge von bis zu 2m auf die jeweiligen Baugrundstücke verlegt werden, auch wenn derzeit kein Anschluss erfolgt.

13. Grünordnung

Durch die Vorgaben zur Grünordnung wird insbesondere das Ziel ein hinreichenden Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes verfolgt. Gleichzeitig soll dadurch eine möglichst harmonische Einbindung des Siedlungsbereiches in die umgebende Landschaft erreicht werden.
Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes.

- Durch die Vorgaben zur Pflanzung von Laubbäumen, soll die ökologische Struktur auf den Grundstücken verbessert werden. Ferner wird dadurch auch eine bessere Einbettung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.
- Durch die grünplanerischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die definierten Voraussetzungen für die angemessene Herstellung von Außenanlagen, bereits auf Planungsebene hinreichend berücksichtigt werden.
- Durch die Vorgaben zur Bodenversiegelung, soll insbesondere die Wasserdurchlässigkeit der Grundstücksoberflächen in einem hinreichenden Maß erhalten werden. Dies ist insbesondere aufgrund der nicht völlig unproblematischen Bodenbeschaffenheit von besonderer Bedeutung.

14. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich, abgesehen von der Ausgleichsfläche C2, ausschließlich auf bereits von bisherigen Planfassungen erfasste Grundstücke im existierenden Bebauungsplanumgriff. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Während der Bauphase im Plangebiet hat sich jedoch eine Notwendigkeit für gewisse Veränderungen in der Landschaftsplanung (z.B. öffentliche Liegewiese am Südufer des Wolfsees) ergeben. Ferner wurden auch Regenrückhalte- und Hochwasserbecken angepasst.

Im Hinblick auf die Ausgleichsflächen und Pflanzungen, finden im Rahmen der vorliegenden Änderung ebenfalls Überarbeitungen statt. Durch das Büro Umwelt und Planung wurde diesbezüglich eine neuerliche Umweltprüfung durchgeführt. Diese ist ebenfalls Bestandteil der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans. Daraus ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 15.731m². Dieser Ausgleich wird vollumfänglich im Plangebiet erbracht. Dafür werden insgesamt drei Ausgleichsflächen, welche aus fünf Teilbereichen bestehen, festgesetzt.

15. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind unverändert gesichert. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz findet eine weitere Verbesserung durch den geplanten Gewässerausbau statt.
Städtebauliche Gründe stehen der Überplanung des vorhandenen Bebauungsplanbereiches nicht entgegen. Die Überplanung der Mischgebietsflächen dient dem Erhalt bzw. der Ansiedelung von Gewerbebetrieben und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen. Sie trägt somit dem Grunde nach zur Sicherstellung der fortdauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde Fischbachau bei. Gleichzeitig werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung auch die städtebaulichen Grundlagen für die Errichtung einer Einrichtung für Senioren im MI geschaffen. Dadurch wird dem demografischen Wandel, welcher sich auch auf örtlicher und regionaler Ebene vollzieht, Rechnung getragen.
Durch die Änderungen im Wohngebiet, werden die Voraussetzungen für eine verbesserte Flächennutzung bzw. die Bedienung der nachgefragten Wohnformen und damit letztendlich die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen.

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu befürchten bzw. werden diese, wie im Umweltbericht dargestellt, entsprechend ausgeglichen.

16. Flächenbilanz

Flächenbilanz:

Mischgebiet	**10201 m²**
Allg. Wohngebiet	**30609 m²**
Straßenfläche	**7390 m²**
Gehwege	**2282 m²**
Grünfläche	**22050 m²**
Wasserfläche Wolfsee	**6264 m²**
Gesamt	**78795 m²**

Gemeinde Fischbachau, den

Stefan Deingruber
1. Bürgermeister

Siegel