



Stadt Waldkraiburg

BEGRÜNDUNG des Bebauungsplans Nr. 128 1. BA

**- Gebiet zwischen der Siebenbürger Straße
und der Graslitzerstraße -**

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Fassung: 01.04.2025

Geändert: 03.02.2026

Planverfassung: Huber. Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Tanja Huber
Architektin & Stadtplanerin, BYAK

1 Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich unzufriedenen Situation des Flurstückes 2183 (im Zusammenhang mit der Haidaer Straße), der nördlichen Grundstücke entlang der Graslitzer Straße sowie der östlich unbebauten Grundstücksflächen entlang des Schweidnitzer Weges hatte der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss 2019 entschieden den Bebauungsplan Nr. 128 aufzustellen.



Abbildung 1: Geltungsbereich BPL Nr. 128, 2019

Im Juni 2023 beschloss der Ausschuss die Grundstücke mit den Flur Nrn. 2089, 2092 und 2093 südlich der Siebenbürger Straße Ecke Schweidnitzer Weg, ihrer innerstädtischen Lage angemessen, zu überplanen. Statt einer Einfamilienhaus Bebauung in diesem Plangebiet werden zusätzlich Mehrfamilienhäuser mit III- IV Geschossen ermöglicht. Hierfür wurde der Bebauungsplan Nr. 146 aufgestellt.



Abbildung 2: Geltungsbereich BPL Nr. 146

Die Stadt Waldkraiburg überplante Ende 2023 einen Teilbereich des innerstädtischen Stadtgebietes aus Gewerbegebieten, Mischgebieten, Flächen des Gemeinbedarfs sowie Grünflächen einheitlich zu Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6 a Bau NVO in der aktuell rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Zielsetzung ist ein städtisches Gebiet zu entwickeln, das durch kurze Wege, räumliche Dichte sowie durch eine funktionale Mischung geprägt sein wird. Es soll eine Durchmischung entstehen, die jedoch nicht von einer Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ausgeht, sondern vielmehr eine Nutzungsmischung im Ungleichgewicht gestattet, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört wird. Potentiell frei werdende Grundstücksflächen werden geordnet, nachverdichtet und vielfältig genutzt.

So wurde in der Beschlussfassung am 27. September 2024 festgelegt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 128 im südlichen Bereich bis zum Straßenraum der Graslitzer Straße (ohne Flur Nrn. 2183, 2184) reduziert und um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erweitert. So dass der Bereich östlich des Schweidnitzer Weges, zwischen der Graslitzer und der Siebenbürger Straße im Bauleitverfahren als einheitlicher Bebauungsplan Nr. 128 überplant wird.

Nachdem die Planungskonzepte der Eigentümer der Flur Nr. 2174/1, 2175, 2178/1 noch nicht einheitlich konkretisiert sind, wird der Bebauungsplan Nr. 128 in zwei Bauabschnitt 1. BA und 2. BA unterteilt und somit in zwei Bauleitverfahren mit zeitlichem Abstand behandelt werden.

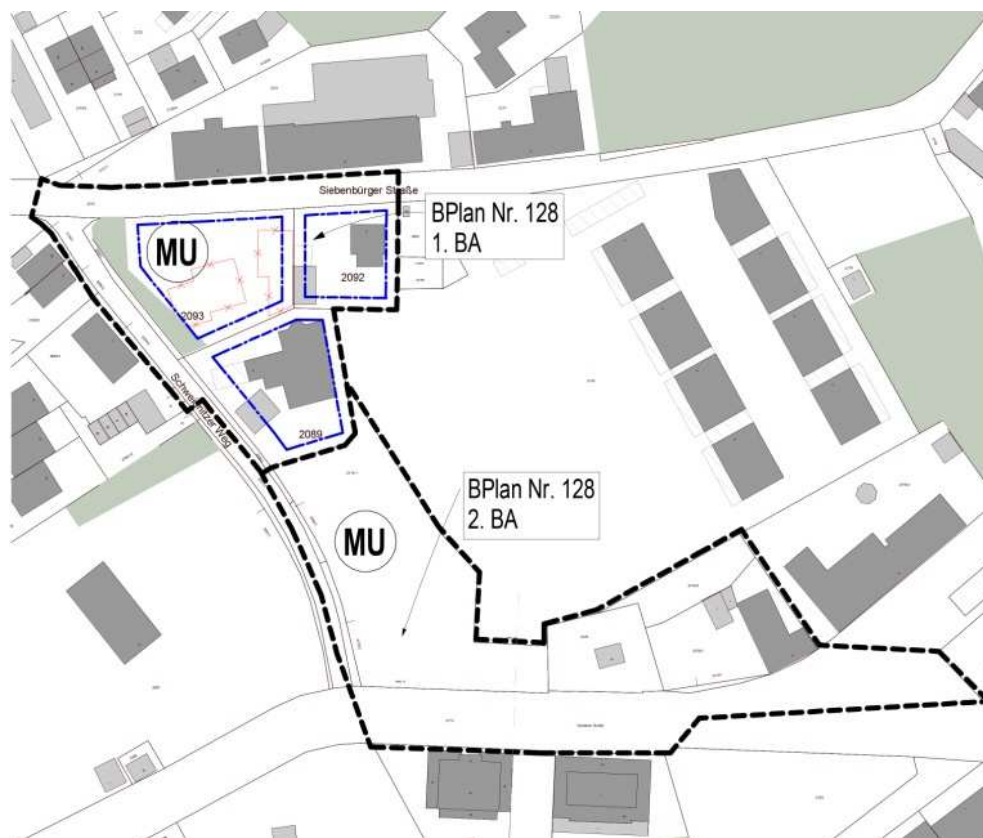


Abbildung 3: neue Geltungsbereiche BPL Nr. 128 1. BA und 2. BA

2 Bestandsaufnahme

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich BPL Nr. 128 1. Bauabschnitt (1. BA) liegt im Zentrum der Stadt Waldkraiburg und ist ca.5 Gehminuten vom Stadtplatz, als dem eigentlichen Mittelpunkt der Stadt, entfernt. Es weist mit den angrenzenden Verkehrsflächen eine Größe von ca. 4.900 m² auf. Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum.

Die Verkehrsflächen Siebenbürger Str. und Schweidnitzer Weg sind Eigentum der Stadt Waldkraiburg.



Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild Stadt Waldkraiburg, Quelle: Google Maps,  Rathaus

Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereichs besteht eine angrenzende, für das Wohnen nicht störende, gemischte Nutzungsstruktur mit einem II- IV geschossigen Mix aus Flachdach und Satteldach. In unmittelbarer Nähe befinden sich „am Kalender“ gestaffelte III-IV geschossige Wohnbebauungen. Westlich grenzen entlang des Schweidnitzer Wegs 2-geschossige Satteldach Einfamilien,- und Doppelhaus Bebauungen an. Im Südwesten des Plangebiets entsteht in der aktuell laufenden Bauleitplanung mit dem BPL Nr. 128 1.BA ein neues Urbanes Gebiet.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen, zum Zeitpunkt der Erstellung des BPL Nr. 128 1. BA, Flächennutzungsplans ist das Plangebiet Teil des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6 a BauNVO.

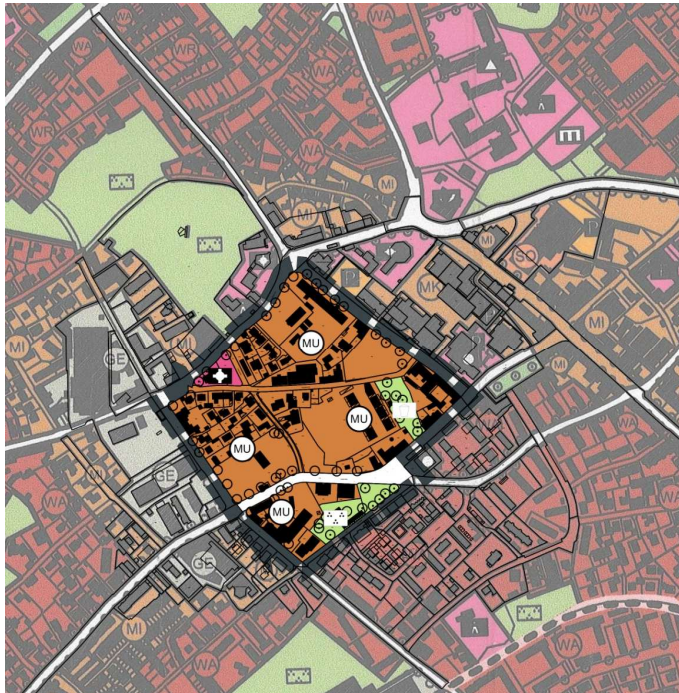


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 4. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Waldkraiburg

Planungsrechtliche Voraussetzung

Da das Planungsgebiet mit einer gesamtzulässig, versiegelten Fläche von weniger als 20.000 m² aufweist, kann ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 – 13a) BauGB.

Es entfällt die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hierfür bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten, auch Artenschutzkonflikte sind auszuschließen.

2.3 Altlasten

Für das Planungsgebiet liegt kein Vermerk im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Waldkraiburg vor.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Überplanung vorhandener innerstädtischer Grundstücke soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens mit gleichermaßen höherer Wohnqualität entsprochen werden. Durch den demographischen Wandel und der ansteigenden Wachstumsrate der Bevölkerung in Waldkraiburg wird Wohnraum, besonders für Senioren dringend benötigt.

Die besonders innerstädtische Lage mit 5 Gehminuten zum Stadtplatz, einer geringen Distanz zu Nahversorgern, Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zum wöchentlichen Markt sowie die nahegelegene medizinische Versorgung ermöglicht den neuen Bewohnern ein Teil des städtischen „Lebens“ zu sein.

In der Bestandsaufnahme zeigt sich ein Gebäudemix aus Gewerbebebauten bis zu 12,50 m Wandhöhe nördlich der Siebenbürger Straße, aus zwei geschossigen Doppelhäusern westlich des Schweidnitzer Wegs und aus Einfamilienhäusern. Angestrebt wird mit dem Bebauungsplan Nr. 128 1. BA ein städtebauliches Gesamtbild, eine Aufwertung des gesamten Planungsgebietes. Die vorhandene Siedlungsstruktur soll entlang der Zufahrtsstraßen Siebenbürger Straße und Schweidnitzer Weg räumlich gefasst, geordnet, und nachverdichtet werden.

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- ressourcenoptimierter Umgang mit innerstädtischen Freiflächen
- eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung des Innenraumes
- Anpassung der Lage und Form des Neubaus an die umliegenden Gebäude, um die gebietstypische Struktur zu bewahren
- Sicherung der Einfügung des Planungsgebietes bezüglich seiner Höhenentwicklung und Ausdehnung an die Umgebung

3.2 Energieeffizienter, klimagerechter Gedanke in der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung kann einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung leisten, indem sie die Möglichkeiten des Planungsrechts mit Blick auf eine energiesparende effiziente Siedlungsentwicklung anwendet. Eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Bestand ist der Ausweisung eines neuen Baugebiets „auf der grünen Wiese“ immer vorzuziehen. Eine an die Rahmenbedingungen vor Ort angepasste Verdichtung unterstützt die Ziele einer energieeffizienten Siedlungsentwicklung. Siedlungsbereiche mit einer höheren Bevölkerungsdichte können aufgrund des erhöhten Wärmebedarfs pro Flächeneinheit effizienter mit Wärmenetzen und auch kostengünstiger mit einem attraktiven ÖV-Angebot erschlossen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 128 1. BA wurden folgende energieeffiziente und nachhaltige Themen berücksichtigt:

Innenentwicklung:

- Entwicklung genutzter Flächen im Siedlungsbestand, die als MU bedarfsgerecht und zurückhaltend als Bauflächen ausgewiesen werden. Die Obergrenze der GRZ von 0,8 wird mit einer Grundflächenzahl, als Versiegelungsfläche pro Grundstück von 0,6 unterschritten.
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen mit einer Reduzierung an Verkehr. Für das Plangebiet kann das Mobilitätsprinzip, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg verwendet werden, da sich der Geltungsbereich in Zentrumsnähe befindet.
- Aufgrund der städtebaulichen Dichte hat die Größe der Baukörper Einfluss auf den zu erwartenden Energieverbrauch.
- Der spätere Energieverbrauch wird maßgeblich vom Anteil an erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Photovoltaik,- und/oder Solaranlagen sowie von Versorgungsanlagen beeinflusst.

Integrierung im Bebauungsplan:

- Optimierte Kompaktheit der Baukörper in den Festlegungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festlegung der Begrünung der Flachdächer, damit diese Wassermengen aufnehmen und zeitverzögert wieder abgeben können („Schwammprinzip“) als Mittel zur Reduzierung urbaner „Überhitzung“.
- Die Speicherung von Regenwasser über den Einbau von Zisternen auf den Grundstücken wird als ökologischer Aspekt in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.
- Reduzierung von innerstädtischer Überhitzung der nicht versiegelten Flächen durch Begrünung und Bepflanzung.

3.3 Bebauungsplankonzept

3.3.1 Nutzungsbereich

Unter Berücksichtigung des umliegenden Ortsbildes wird der Bebauungsplan in zwei Nutzungsbereiche (NB1, NB2) untergliedert. Um sich in der Höhenentwicklung und der Dachform an die Umgebungsbebauung anzupassen, sind in dem Bereich NB1 drei bis vier geschossige Flachdachbauten möglich. Wohin gegen der Nutzungsbereich NB2 nur eine dreigeschossige Bebauung zulässt.

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich weist Urbanes Gebiet (MU) §6a BauNVO aus.

Durch die Ausweisung des Geltungsbereiches als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO schafft die Stadt Waldkraiburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete, funktionsgemischte Bebauung.

Die Stadt Waldkraiburg ermöglicht mit der Erstellung des BPlans eine Bebauung auf möglichen Tiefgaragen, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen zu können, sofern es die statischen Erfordernisse zulassen.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die höchst zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Planungsgebiet gilt einheitlich für die Nutzungsbereiche NB1 und NB2 eine GRZ von 0,6 nach §19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende und standortgerechte Bebauung und Nutzung, bleiben aber unter dem Orientierungswert von 0,8 für MU gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung. Hierfür spricht die Zielsetzung im Plangebiet zwar in verträglichem Umfang auch eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber keine ungeordnete bauliche Dichte zu zulassen, die selbst der

innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Das Privileg der Kappungsgrenze von 0,80 kommt in diesem Bebauungsplan zur Anwendung, da die Grundflächen (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind. Begründet wird dies mit den notwendigen oberirdischen Erschließungsflächen (Eingänge, Parkplätze, Fahrradabstellflächen), die auf kurzem Wege das Gebäude erreichbar machen. Ebenfalls der Grundfläche hinzuzurechnen sind die notwendigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um der Anzahl an erforderlichen Stellplätzen (gemäß Stellplatz Satzung Waldkraiburg) gerecht zu werden. Durch Maßnahmen wie einer mindestens 60cm dicken Erddeckung in der Festsetzung 5.2 der unterbauten Grundstücksflächen, können negative Auswirkungen der Versiegelung, in Form von Durchgrünung der Gartenfläche, Rechnung getragen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Im Bebauungsplan Nr. 128 1. BA ist eine Obergrenze von **1,50** beider Nutzungseinheiten **NB1 und NB2** einzuhalten, sodass eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden kann. Die Bebauungsgrenze bleibt jedoch unter der Obergrenze des Orientierungswertes von GRZ 3.0, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

3.3.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind jeweils innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Lediglich vor die Außenwand vortretende Bauteile, untergeordnete Vorbauten und nebenanlagen wie in der Festsetzung 3.2.3 dürfen diese überschreiten. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (TGa) sind im Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Grundstücken in dem hierfür in der Planzeichnung dargestellten erweiterten Baufenster zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen (Hauptanlagen) sichert eine städtebauliche Ordnung entlang der Straßenzüge und die Einhaltung von Mindestabständen zu den Nachbargrenzen. Wobei die notwendigen Abstandsflächen gemäß 3.2.5 eingehalten werden müssen. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird ein geordnetes, städtisches Gesamtbild erreicht. Die zulässige überbaubare Grundfläche und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß für Urbane Gebiete in diesem Quartiersbereich.

Die Baugrenze auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 2089 hält nicht im Osten den Mindestabstand zur nachbarlichen Flurgrenze Nr. 2178 von 3,0 m, gemäß Art. 6 BayBO, ein. Die Baugrenze wurde an die östliche Außenwand des bestehenden Gebäudes gelegt, damit dieses durch den Bebauungsplan nicht bauplanungsrechtlich unwirksam wird. Zukünftige Bebauungen auf diesem Grundstück müssen sich jedoch an den Art. 6 BayBO richten und somit den Mindestgrenzabstand von 3,0 m einhalten.

3.3.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß gültiger Fassung der Bayrischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten (dynamische Verweisung).

~~Entgegen~~ Als Abstandsflächenregelung §6 BayBO für Urbanes Gebiet ~~von 0,5 H~~ gilt die allgemeine Regelung von 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m. In Verbindung mit den festgelegten, höchst zulässigen Wandhöhen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Werden Tiefgaragen Einhausungen entlang der nachbarlichen Grenze gebaut, um die erforderlichen Rampenneigungen gemäß bayerischer GaSTellV einhalten zu können, sind diese ausnahmsweise mit einem Grenzabstand von höchstens 18 m zulässig.

3.3.6 Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bleibt weiterhin über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzungen der Wandhöhe traufseitig geregelt.

Der Gewerbebetrieb nördlich des Geltungsbereichs weist mit einem Flachdach eine Wandhöhe von maximal 12.50 m vor.

Die zulässige Höhenentwicklung der Nutzungsbereiche NB 1 und NB 2 passt sich der Umgebungsbebauung an. Die Höhen der Gebäude NB 1 orientieren sich mit dem gestaffelten rückversetzten vierten Geschoss an der maximalen Traufhöhe von 12.50 m. Dieses Geschoss muss an drei Gebäudeseiten mit mindestens um ein Drittel (1/3) der Gebäudelänge mit einem Abstand von mindestens 2,50 m ab Attikaaußenkante zurückspringen, so dass sich die Attika entlang der Außenfassade mit einer dreigeschossigen Bebauung an die umliegenden Wohngebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 9.50 m anpasst. Für den Nutzungsbereich NB 2 wird eine höchstzulässige Wandhöhe von 9.50 m festgesetzt. Diese muss nicht gestaffelt werden. Damit ergibt sich ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild mit der Umgebung.

Die Außenwandhöhe wird von der bestehenden Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante, bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand (Attika), gemessen.

Damit sich die neuen Gebäude bezüglich ihrer Höhe zur Straße an den umliegenden Häusern orientieren, wird die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens der Straßenfassade nicht höher als 35 cm zur Straßen-, -bzw. Gehsteigrandes der jeweiligen Straße (hier: Siebenbürger Straße und Schweidnitzer Weg) festgesetzt.

3.3.7 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt für das MU die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von vier Geschossen pro Gebäude im Bereich NB 1 und auf ein Maß von drei Geschossen im Nutzungsbereich NB 2. Wobei für das vierte Geschoss in NB 1 eine Staffelung festgesetzt wurde. Mit der Begrenzung der Geschossigkeit und der Gliederung, in Form einer Staffelung bei NB 1, wird einem einheitlichen Erscheinungsbild mit der Umgebung Rechnung getragen.

Bei der Berechnung eines Vollgeschosses bei einem Satteldach ist die Größe der Schnittfläche zu ermitteln, die entsteht, wenn die fertige Dachaußenhaut in einer Höhe von 2,30 m über dem fertigen Fußboden des Dachgeschosses horizontal

durchschnitten wird. Hierbei sind auch die Schnittflächen von Gauben etc. anzurechnen, sofern sie höher als 2,30 m über den Fußboden hinausragen. Wenn die so ermittelte Fläche mindestens zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses aufweist, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

3.3.8 Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten möchte die Stadt Waldkraiburg die Anzahl der Neubewohner in diesem Quartier begrenzen sowie die Verkehrsbelastung auf die umliegenden Anwohner nur zu einem gewissen Maße zulassen.

3.3.9 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Planungsgebiet sind weiterhin Satteldächer, Flachdächer und Walmdächer für Hauptanlagen zulässig. Hiermit wird die Dachstruktur an die umgebende Bebauung aufgenommen.

Je Traufseite sind Dachgauben, Quergiebel und Zwerchiegel zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,0m in Anspruch nehmen.

Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sind Quergiebel und Zwerchiegel Bestandteil der Gebäudeaußenwand und müssen nicht mit ihrer Wandhöhe traufseitig der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen.

Aus energetischen Gründen sind Photovoltaik und Solaranlagen zugelassen. Diese sind als zusammenhängende oder in das Dach integrierte Flächen auszuführen. Auf das Flachdach aufgeständerte Anlagen sind so weit in die Mitte des Gebäudes zu verlegen, dass diese aus dem Sichtfeld nicht mehr wahr genommen werden können.

3.3.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet zulässig, da sie keinen störenden Charakter aufweisen. Gartengerätehäuschen, Müllhäuschen, Fahrradunterstellplätze, Gartenwege,... sind außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der GRZ-Obergrenzen und unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

3.3.11 Stellplätze, Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen

Für den BPL Nr. 128 1. BA gilt die aktuell gültige Stellplatz Satzung der Stadt Waldkraiburg. Diese passt sich dem zeitlichen und strukturellen Wandel der Stadt Waldkraiburg an und ist bei Baumaßnahmen umzusetzen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Um eine hohe Flexibilität zu ermöglichen, wurde das Baufenster in der Planzeichnung des BPLs hierfür großzügig bemessen. Jedoch ist es nicht zulässig die Kappungsgrenze von 0,8 zu überschreiten.

Um im Planungsgebiet trotz hoher Versiegelung eine Durchgrünung zu erreichen, müssen die Tiefgaragen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, mit einer Erdüberdeckung von 60cm abgesenkt und sofern sie nicht von Stellplätzen oder Nebenanlagen überdeckt sind, bepflanzt werden.

3.3.12 Immissionsschutz

Entsprechend der Verkehrskennzahlen wurde ein Zwischenbericht "WKR-734-01" und der E-Mail am 05.02.2026 von Hock & Partner Sachverständige erstellt.

Die schallimmissionsschutzfachlichen Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19", wobei als Grundlage für die Prognose der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Geräuscentwicklung die Angaben aus dem verkehrstechnischen Untersuchungsbericht von Schlothauer & Wauer für das Jahr 2035 dienen.

Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich Verkehrslärmbeurteilungspegel, wie sie auf den beiliegenden Lärmbelastungskarten getrennt für die Tag- und Nachtzeit auf Höhe der planungsrelevanten Geschossebenen dargestellt sind. Während der Tagzeit ist insbesondere die Geräuschsituation in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht zu beurteilen, wohingegen nachts die unmittelbar vor den Fassaden prognostizierten Beurteilungspegel relevant sind.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass an den Fassaden entlang der Siebenbürgerstraße sowie des Schweidnitzer Weges die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Brüstungen etc.) sind ebenso wenig erforderlich wie passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Orientierungswerte Beiblatt 1 DIN 18005 bei städtebaulichen Planungen für Urbanes Gebiet liegen bei OWMU, Tag60db(A) und bei OWMU, Nacht50db(A). Der Immissionsschutz gemäß dem Zwischenbericht "WKR-734-01" und der E-Mail am 05.02.2026 von Hock & Partner Sachverständige gilt für die präkludierte Auslegung. Bei Satzungsbeschluss ist die Endfassung des Immissionsschutz Gutachtens beigelegt und ist für den BPL Nr. 128 1.BA einzuhalten.

3.3.13 Sichtdreieck

Die Stadt Waldkraiburg hat im Zusammenhang mit den vorgesehenen Neubebauungen innerhalb des Geltungsbereichs eine verkehrsplanerische Prognose und ein verkehrstechnisches Gutachten „Ergebnisbericht Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 128 1.BA und 2.BA " von Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft in Auftrag gegeben. Gegenstand der Untersuchung war insbesondere das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge einer erhöhten Anzahl von Stellplätzen und der damit verbundenen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine verkehrliche Überlastung der Siebenbürgerstraße sowie des Schweidnitzer Weges nicht zu erwarten ist. Die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte bleibt auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Mehrverkehrs gewährleistet. Zur Aufrechterhaltung der

bestehenden Verkehrsqualität und zur Gewährleistung sicherer Ein- und Ausfahrtsvorgänge in den öffentlichen Verkehrsraum wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan integriert.

Es sind innerhalb der Sichtdreiecke Bepflanzungen oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe (gemessen von der Straßenoberkante des Straßenfahrbahnrandes) unzulässig. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Stadt Waldkraiburg abzustimmen. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 Meter über die Fahrbahnebene erheben.

3.3.14 Grünordnerische Maßnahmen

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Unvermeidbare Fällungen (Verkehrssicherungspflicht, Beeinträchtigung notwendiger Feuerwehzufahrten) sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Bei Neu,- bzw. Ersatzpflanzungen müssen Baumgruben gemäß ZTV-Baumpflege hergestellt werden.

3.3.15 Niederschlagswasser

~~Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Damit barrierefrei zugängliche Gebäude bzw. barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss entsprechend DIN gerecht ausgeführt werden können, bilden sie eine Ausnahme und können „bodengleich“ bzw. „schwollenlos“ ausgeführt werden. (unter Hinweise 4.3 Begründung)~~

Mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan vorzulegen.

Da Urbane Gebiete als Orientierungswerte eine dichtere Bebauung zulassen und Starkregenereignisse flächendeckend durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen, ist eine fachgerechte Entwässerungsplanung in diesem Bebauungsplan von Seiten der Stadt Waldkraiburg gefordert.

4 Hinweise durch Text

4.1 Energieeffiziente Maßnahmen

In Bezugnahme auf den Punkt 3.2 „Energieeffizienter, klimagerechter Gedanke in der Bauleitplanung“ in der Begründung weist die Stadt Waldkraiburg auf die Verwendung erneuerbarer Energien und Versorgungsträger hin.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Um die Belange des Artenschutzes zu beachten (insb. § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind Gehölz Beseitigungen lediglich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen (§39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Die Auflistung heimischer Baum,- und Straucharten gilt als beispielhafte Bepflanzung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 13, Abs.6 zu beachten.

4.3 Versorgungsleitungen, Niederschlag, Versickerung:

Die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Gas) ist bereits vorhanden und kann auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes wird folgende Stellungnahme vom 06.05.2025 unter „Hinweise „in die Begründung mit aufgenommen:

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervor rufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die beplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an 6 repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Der Bebauungsplan begrenzt die Höhenlage des Gebäudes (OK FFB EG) auf maximal 35 cm über der fertiggestellten Erschließungsstraße, so ist Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes unter den gegebenen örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar. Die Kombination aus der festgelegten Baugrenze entlang der Straße und dem natürlichen Straßengefälle führt dazu, dass bei einer erforderlichen Erhöhung um 25 cm (ab OK RD EG bis zur höchsten Geländeoberkante) die zulässige Höhenlage überschritten wird. Damit jedoch kein direktes Eindringen an Niederschlagswasser in das Gebäude möglich ist, muss die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Damit barrierefrei zugängliche Gebäude bzw. barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss entsprechend DIN gerecht ausgeführt werden können, bilden sie eine Ausnahme und können „bodengleich“ bzw. „schwollenlos“ ausgeführt werden.

Aus diesem Grund wurde in den Festsetzungen alle Einfahrten, Zuwege und Stellplatzflächen als teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen (z.B. Rasensteinen,

Pflasterrasen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) festgesetzt, so dass das anfallende Oberflächenwasser flächenhaft versickern kann. Die Begrünung der Flachdächer gilt ebenfalls als Maßnahme zur Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen wie Linienentwässerungen empfehlenswert. Sie bieten eine Möglichkeit zur Flächenentwässerung, die sich dadurch auszeichnet, dass das Wasser linear entlang einer Fläche aufgenommen und abgeleitet wird. Sie eignet sich vor allem für große versiegelte oder leicht geneigte Flächen. Um den Mangel an Grundwasser aufzunehmen, werden von Seiten der Stadt Waldkraiburg den Bau von Regenwasserzisternen auf den eigenen Grundstücken empfohlen.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes wird folgende Stellungnahme vom 06.05.2025 unter „Hinweise- Hochwasser und Versickerung“ in die Begründung mit aufgenommen:

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und - und Starkregenrisiken, Regenwassermanagement aufmerksam machen.

Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

weitere Informationen: www.elementar-versichern.de

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes wird folgende Stellungnahme vom 06.05.2025 unter „Hinweise- Bodenschutz“ in die Begründung mit aufgenommen:

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und Der Hinweis wird in den stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Bebauungsplan Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte aufgenommen.

Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Der Bebauungsplane Nr. 128 1. BA wurde durch das Architektur- und Stadtplanungsbüro Huber. Architektur, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 85464 Neufinsing, erstellt.

03.02.2026, Neufinsing

Planungshoheit:
Stadt Waldkraiburg

Verfasserin:
Stadtplanerin Tanja Huber