



Stadt Waldkraiburg
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Entwurf

10.04.2026

Bebauungsplans Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Stadt Waldkraiburg erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

als **Satzung vom** ,
in der Fassung vom



WALDKRAIBURG
DIE STADT.

Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

Tel. 08638 / 959-0
stadt@waldkraiburg.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.4.3	Verkehr und Infrastruktur	7
A.4.4	Denkmalschutz	8
A.4.5	Schutzgebiete	8
A.4.6	Geschützte Arten	8
A.4.7	Gewässer / Niederschläge	9
A.4.8	Vorbelastungen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	12
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
B.2.4	Bauweise und Wohneinheiten	15
B.2.5	Grundstücksgrößen	15
B.2.6	Abstandsflächen	16
B.2.7	Dächer	16
B.2.8	Solaranlagen	17
B.2.9	Nebenanlagen, Garagen und Carports	17
B.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.3	Grünordnung	18
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	19
B.5	Erschließung	21
B.6	Brandbekämpfung	21
B.7	Versickerung, Entwässerung und Starkregenereignisse	22
B.8	Klimaschutz	23
B.9	Planungsschadenanspruch	23
B.10	Drittsschutz – Flächen außerhalb des Bebauungsplans	24
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
B.12	Flächenbilanz	24
C	Umweltbelange	25
C.1	Umweltbericht	25
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
D	Ausfertigung	25

Planer**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 Nußbaumstr. 3 Tel: 08052 9568070
 83112 Frasdorf info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1504

Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhaben Bebauungsplan Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“
 Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, November 2025, 10 Seiten + 11 Seiten Anhang

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Bereich ist bereits größtenteils bebaut. Ein Bebauungsplan besteht jedoch nicht.

Im Rahmen der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) soll nun eine moderat dichtere Bebauung ermöglicht werden, als dies bei einer Entwicklung nach § 34 BauGB möglich wäre. Gleichzeitig soll diese dichtere Bebauung gesteuert werden, um ein angemessenes Ortsbild auch in Zukunft sicherzustellen.

Dem folgend wird für den Bereich nun ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Ortsteile hat am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“ beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits bebauten Siedlungsbereich.

Auch die übrigen Bedingungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst insgesamt lediglich eine Fläche von ca. 15.500 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche in jedem Fall unter 20.000 m².

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig. Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben, um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind ausschließlich bereits zu Wohnzwecken baulich genutzte Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 1839, 1839/3, 1840, 1841, 1842, 1843, 1850, 1850/1, 1852, 1853, 1853/1, 1854, 1854/2, 1855, 1856, 1857 und 1858 sowie Teilflächen der FlSt.-Nr. 1849 (Gerhart-Hauptmann-Weg) und 2192 (Stroblstraße). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 15.471 m².

Von Westen nach Osten erstreckt sich der Geltungsbereich über ca. 130 m an der breitesten Stelle, von Nord nach Süd weist der Bereich eine Länge von ca. 150 m auf. Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil des Siedlungsgebietes von Waldkraiburg, ca. 900 m nordwestlich des Stadtzentrums. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Stroblstraße und weitere Wohngebietsflächen, im Norden durch die Eichendorffstraße und ebenfalls Wohngebietsflächen begrenzt.

Im Westen grenzt eine Gärtnerei, im Osten das Gelände der Grundschule am Goetheplatz an.

Von Nord nach Süd wird der Geltungsbereich durch den Gerhart-Hauptmann-Weg in einen westlichen und östlichen Bereich geteilt.

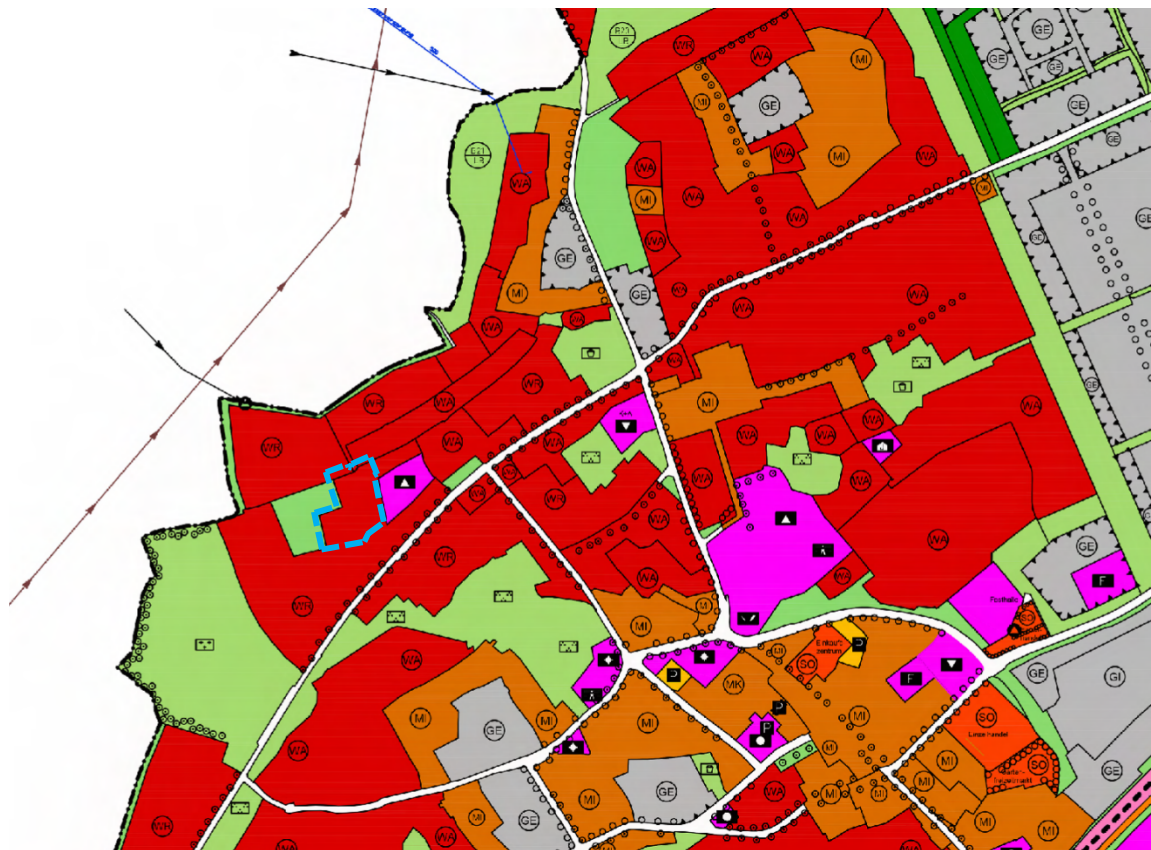
Flächennutzungsplan

Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich „Reines Wohngebiet“ dar. Auch die umgebenden Flächen sind im Nordwesten und Süden als Reines Wohngebiet, im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Östlich ist der Bereich der Gärtnerei als sonstige Grünfläche, westlich der Bereich der Schule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vorgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan nicht der Fall, da ein Allgemeines Wohngebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans nur geringfügig von einem Reinen Wohngebiet abweicht und der gesamte umgebende Bereich mit Ausnahme der Schule und der Gärtnerei als Wohngebiet dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan ist somit lediglich im Nachgang zum Bebauungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet ist heute kein Bebauungsplan vorhanden. Der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Somit sind Vorhaben zulässig welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen, zulässig.

A.4.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 150 m von 438,7 m ü. NHN. um ca. 0,5 m auf 438,2 m ü. NHN. Der Bereich ist heute mit Ausnahme eines Grundstücks im westlichen Bereich vollumfänglich bebaut. Es handelt sich dabei um eine heterogene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Westlich des Gerhart-Hauptmann-Weges liegen im nördlichen Bereich relativ große Grundstücke mit einem kleinen Gebäuden vor. Dieses Gebäude weist eine Höhenentwicklung mit einem Geschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss mit Kniestock auf. Das Gebäude hält einen einen Abstand von ca. 6 - 7 m zur Straße ein und ist von umfänglichen gärtnerisch genutzten Grünflächen mit vereinzelt Neben Gebäuden umgeben. Auch das südlich angrenzenden Grundstück weist entlang der Straße ein ähnliches Gebäude auf. Hier ist jedoch in jüngerer Zeit ein Hinterliegergebäude mit ähnlicher Höhenentwicklung entstanden.

Im Süden an der Einmündung der Stroblstraße besteht ein größeres Doppelhaus. Dieses weist zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Satteldaches auf und ist von diverse Nebenanlagen umgeben. Westlich anschließend entlang der Strobelstraße befinden sich zwei Gebäude etwa 16 m von der Straße zurückversetzt. Eines dieser ist zweigeschossig zuzüglich eines Daches, das zweite weist wiederum ein Vollgeschoss mit einem zusätzlich ausgebauten Dachbereich auf. Hinter diesen Gebäuden befinden sich in zweiter Reihe, jedoch von Osten vom Gerhart-Hauptmann-Weg erschlossen, zwei weitere Grundstücke. Diese sind von intensivem Baumbestand geprägt. Das westliche der beiden Grundstücke ist noch unbebaut. Auf dem östlichen befindet sich ein Wohngebäude (ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) mit umfänglichen Nebenanlagen.

Östlich des Gerhart-Hauptmann-Weges weisen alle Gebäude zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses (nur teilweise ausgebaut) auf. Die beiden nördlichen Gebäude sind von der Straße weit zurückgesetzt und die Grundstücke sind im Übrigen als Gartenflächen mit einzelnen Nebenanlagen und Garagen genutzt. Auf den südlichen Grundstücken reicht die Bebauung relativ nahe an die Straße heran (4-5 m) und die Grundstücke sind dichter, zum Teil mit Doppelhäusern bebaut. An der Westgrenze befinden sich zum Teil umfängliche Nebenanlagen.

Alle Gebäude, ausgenommen das Gebäude auf FlSt.-Nr. 1858 (Stroblstraße Nr. 4) mit Zeltdach, weisen Satteldächer auf. Darüber hinaus weisen einige untergeordnete Anbauten Flachdächer oder flache Pultdächer auf.

Die Satteldächer sind bei den Gebäuden mit mittigem First ausgeführt. Die Gebäude im Planungsgebiet mit Wandhöhen um ca. 4,5 m weisen Dächer mit einer Neigung bis zu ca. 50° auf. Die übrigen, zumeist neuere Gebäude mit höheren Wandhöhen haben wesentlich geringere Dachneigungen zwischen ca. 20 – 35°.

Die Gebäude sind weit überwiegend direkt vom Gerhart-Hauptmann-Weg bzw. der Stroblstraße erschlossen. Es handelt sich hierbei um Erschließungsstraßen mit einer untergeordneten Verbindungsfunktion. Lediglich in der Mitte des Gerhart-Hauptmann-Weges im westlichen Bereich besteht eine Bebauung in zweiter Reihe. Hier erfolgt die Erschließung über eine private Fläche.

Die Freibereiche im Planungsgebiet sind intensiv gärtnerisch genutzt. Hierbei dominieren Rasenflächen. Auf FlSt. Nr. 1853 und 1853/1 besteht größerer Baumbestand. Weiter befindet sich an der Ecke des Gerhart-Hauptmann-Weges und der Eichendorffstraße für das Ortsbild relevanter Baumbestand. An der Ostseite des Planungsgebiets verläuft eine üppige Baumreihe. Diese Bäume stocken jedoch außerhalb des Planungsgebiets auf dem angrenzenden Schulgrundstück. Lediglich die Kronen reichen bis ins Planungsgebiet. Im Übrigen handelt es sich bei den Bäumen im Planungsgebiet um Einzelbäume in den Wohnungsgärten.

Umgebung

Das Planungsgebiet ist in umfängliche, heterogen bebaute Wohngebiete mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern eingebettet. Lediglich im Süden und Südosten grenzen Strukturen mit größeren Mehrfamilien- und Reihenhäusern an den Geltungsbereich an.

Direkt östlich des Planungsgebiets befindet sich die Grundschule am Goetheplatz. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Die Kellerbereiche sind zusätzlich durch Lichtgräben freigelegt. Im nördlichen Bereich ist ein Hartplatz zum Planungsgebiet orientiert. Weiter im Süden befindet sich zum Planungsgebiet orientiert auf dem Schulgrundstück umfänglicher Baumbestand. Es handelt sich weit überwiegend um ältere Laubbäume.

Im Osten wird das Planungsgebiet von einer Gärtnerei begrenzt. Im Norden befinden sich hier Gewächshäuser. Der südliche Bereich ist durch einen Gehölzsaum abgegrenzt und liegt Brach bzw. ist eine Wiesenfläche.

A.4.3 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet erstreckt sich von Nord nach Süd entlang des Gerhart-Hauptmann-Weges. Alle Grundstücke, mit zwei Ausnahmen im Süden an der Stroblstraße und zwei Hinterliegergrundstücken, sind direkt vom Gerhart-Hauptmann-Weg erschlossen. Die Hinterliegergrundstücke grenzen auch über einen jeweils relativ schmalen Grundstücksstreifen an den Gerhart-Hauptmann-Weg an.

Ca. 50 m südlich des Planungsgebiets mündet der Gerhart-Hauptmann-Weg auf den „Grüner Weg“. Von diesem besteht über die Peter-Rosegger-Straße im Osten Anschluss zum Stadtzentrum oder weiter im Osten über die Daimlerstraße und den „Stachus“ Anschluss an die Staatsstraße 2091 und somit das überregionale Straßennetz. Richtung Westen besteht über den „Grüner Weg“ und die Von-der-Tann-Straße Anschluss an die Staatsstraße 2352. Hier kann somit ebenfalls das überregionale Straßennetz erreicht werden.

Richtung Norden führt der Gerhart-Hauptmann-Weg weiter und erschließt weitere Siedlungsbereiche mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Ein Anschluss an das Überörtliche Straßennetz besteht hier nur sehr untergeordnet. Am nördlichen Ende des Planungsgebiets mündet die Eichendorffstraße von Osten in den Gerhart-Hauptmann-Weg. Über diese werden weitere Wohngebietsflächen angebunden und es besteht Anschluss in Richtung Siemensstraße sowie zum Weiler Howaschen.

Fuß- und Radverkehr

Entlang des Gerhart-Hauptmann-Weges verläuft nur ostseitig, in der Stroblstraße auf der Südseite eine getrennte Gehbahn.

ÖPNV

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich jeweils ca. 350 m entfernt am Goetheplatz und am Waldfriedhof. Von hieraus besteht Verbindung in Richtung Stadtmitte.

Sonstige Infrastruktur

Der Bereich ist heute bereits erschlossen und nahezu vollumfänglich bebaut. Die notwendige Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) liegt im Gerhart-Hauptmann-Weg und der Stroblstraße vor.

Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.4.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: April 2026) ist im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.4.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Das nächste Biotop befindet sich ca. 250 m südlich im Bereich des Stadtparks. Dieses hat jedoch räumlich und funktional keine Verbindung mit dem Planungsgebiet.

A.4.6 Geschützte Arten

Zur Beurteilung des Vorkommens von europäisch und national geschützten Arten im Planungsgebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz (November 2025) durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden im Jahr 2024 auch vier Begehungen zu den Vögeln und der Zauneidechse im Zeitraum April bis August durchgeführt.

Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei, auf dieses wird hingewiesen. Es wird zudem auf die Ausführungen unter B.4 verwiesen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Nach Beurteilung der vorhandenen Habitateignung innerhalb des Geltungsbereiches, verbleiben mögliche Beeinträchtigungen vorrangig für mehrere Fledermaus- und Vogelarten sowie für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die im Einflussbereich geplanter Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes mögliche Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten besitzen können. Potenzielle Bereiche mit Habitateignung für andere abzuprüfende Artengruppen, wie z.B. die Amphibien, existieren im Geltungsbereich des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht.

Für Fledermausarten, die einen engeren Bezug zu Gebäudequartieren besitzen, wurden an mehreren, teilweise älteren Gebäuden im Siedlungsbereich am Gerhart-Hauptmann-Weg, potenziell nutzbare Quartiermöglichkeiten festgestellt. In Frage kommen Quartiere in Dachstühlen oder an Bauwerken mit Fassadenverkleidungen sowie in speziellen Strukturen wie z.B. Rollläden. Der Geltungsbereich ist zudem insbesondere im Westen und Norden durch zusammenhängende Baum- und Gehölzbestände geprägt, welche potentielle Quartiere in Form von Höhlen oder größeren Nischen und Spalten bieten könnten. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird der Geltungsbereich auch bei der Nahrungssuche genutzt.

Neben den weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten können nach Abschichtung auch Vogelarten im Geltungsbereich bzw. Einflussbereich vorkommen, die weniger häufig und teilweise gefährdet sowie auf spezielle Brutplatzstrukturen wie Höhlenstrukturen an Bäumen oder Brutmöglichkeiten an Gebäuden angewiesen sind.

Nach den Ergebnissen der Bestandserfassung im Jahr 2024 kann dies u.a. die Arten Feldsperling (*Passer montanus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Grünspecht (*Picus viridis*), Haussperling (*Passer domesticus*) oder Star (*Sturnus vulgaris*) betreffen. Zusätzlich können ohne genauere Kontrollen oder Bestandserfassungen innerhalb einzelner Privatgrundstücke Vorkommen von Arten wie z.B. dem Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), abschließend nicht ausgeschlossen werden. Auf Flurstücken mit älterem Gehölzbestand, einzelne ältere Bäumen in den Siedlungsgärten sowie teilweise an älteren Gebäuden existieren grundsätzlich mögliche Neststandorte für diese Arten innerhalb des Geltungsbereichs. Die Verteilung der Reviere weniger häufiger Vogelarten verteilt sich eher auf die Ränder des Geltungsbereichs.

Auf den Grundstücken finden sich meist gepflegte Gärten die regelmäßig gemäht werden. Nur vereinzelt existieren Kiesflächen oder weniger intensiv gepflegte Säume. Ein Bereich indem sich Vorkommen der Zauneidechse vermuten lassen, liegt westlich des Geltungsbereiches im Umfeld von brachliegenden Flächen einer Gärtnerei. Auf Grundstücken die innerhalb des Geltungsbereiches daran anschließen, können bei gegebener Habitateignung ebenfalls Tiere vorkommen. Die Zauneidechse konnte bei der Bestandserfassung im Jahr 2024 in den öffentlich zugänglichen Bereichen nicht nachgewiesen werden. Fragestellungen zu Vorkommen insbesondere der Zauneidechse auf den Privatgrundstücken oder zu an Gebäuden brütenden Vogelarten, konnten im Rahmen der Begehungen nicht abschließend geklärt werden.

A.4.7 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direkten Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Auch liegt der Bereich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch HQextrem. Auch ist der Änderungsumgriff hier nicht als wassersensibler Bereich kartiert. Dennoch können lokale Überschwemmungen z.B. durch Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: April 2026) ist im Norden des Geltungsbereichs, ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ dargestellt, welcher aus Westen nach Osten entsprechend der topografischen Gegebenheiten für den Geltungsbereich hinweg abfließt.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise enthält die Satzung.

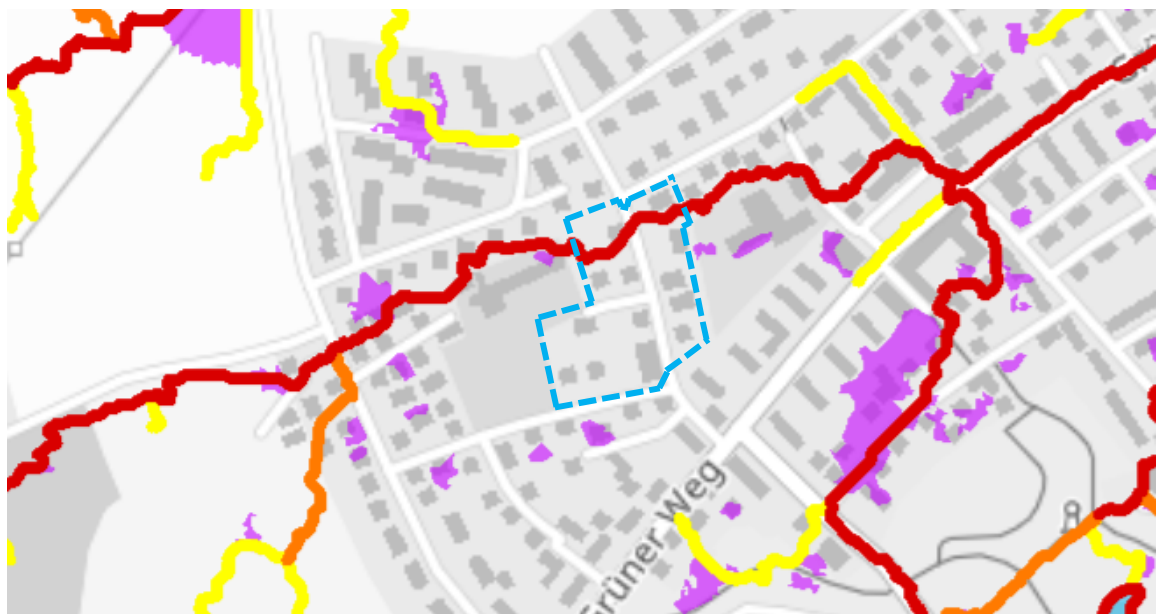


Abb. 3: Ausschnitt des UmweltAtlas Bayern mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ mit Darstellung „Geländesenken und Aufstaubereiche“ (violett) (Geltungsbereich blau) – ohne Maßstab

A.4.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets als Reines Wohngebiet ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens flächiger Altlasten auszugehen. Im Rahmen der Baugrubenverfüllungen der Bestandsgebäude kann es ggf. zu lokalen Verunreinigungen kommen. Diese sind jedoch voraussichtlich ausschließlich von abfallrechtlicher Relevanz. Darüber hinaus ist im gesamten Stadtgebiet von Waldkraiburg mit dem Auftreten von Rüstungsaltlasten und Bunkerresten zu rechnen.

Immissionen

Im Norden und Süden ist das Planungsgebiet von weiträumigen reinen und allgemeinen Wohngebietsflächen umgeben. Somit sind hier hinsichtlich des Anlagenlärms keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Osten befindet sich die Grundschule am Goetheplatz. Hier ist dem Geltungsbereich zugewandt ein Sportfeld orientiert. Lärmemissionen des Schulbetriebs und insbesondere des Schulsports sind jedoch nicht als Anlagenlärm zu werten. Sie sind sozial adäquat und somit hinzunehmen.

Westlich wird das Planungsgebiet durch eine Gärtnerei begrenzt. Hier ist mit Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Die im Geltungsbereich befindliche Wohnnutzung ist jedoch bereits vorhanden. Somit muss die Gärtnerei auch heute bereits auf diese Rücksicht nehmen. Die Emissionsmöglichkeit sind also bereits heute auf ein mit der geplanten Festsetzung als WA verträgliches Maß beschränkt. Somit ist durch die Planung mit keinen Emissionskonflikten zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Innenentwicklung durch intensivere Bebaubarkeit der Grundstücke
- Entwicklung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters insbesondere im Hinblick auf das Straßenbild
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Es soll auch weiterhin eine aufgelockerte Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern entstehen. Wobei in Abwägung mit dem Ortsbild, vor allem auf der Westseite des Planungsgebiets eine Nachverdichtung erfolgt. Auf der Ostseite besteht in einigen Teilen bereits eine sehr dichte Bebauung. Hier wird eine entsprechende Bebauung im gesamten Bereich ermöglicht.

Um angemessene Straßenbilder zu wahren, wird entlang der Straßen jeweils ein von Bebauung freizuhaltender Bereich berücksichtigt. Dieser orientiert sich an den bestehenden Strukturen und dem weiteren Verlauf der Straßen außerhalb des Geltungsbereichs. Dieser soll perspektivisch bei durch neue Gebäude entwickelt werden, auch wenn heute einzelne Gebäude und insbesondere Nebenanlagen innerhalb dieses Bereiches liegen.

An den Rändern des Geltungsbereichs sollen jeweils durchgehende Grünräume erhalten bleiben. So wird hier jeweils ein Abstand von 4,0 m zur benachbarten Grundgrenze von Hauptgebäude (Bauräumen freigehalten). An zwei Stellen wird diese Zone heute durch Hauptgebäude bereits eingengt. Diese Gebäude haben Bestandsschutz. Im Rahmen von zukünftigen Neubauten soll hier jedoch die durchgehende Zone Berücksichtigung finden.

Durch großzügige Bauräume sollen möglichst flexible Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines Grundgerüsts, welches den Straßenraum und die Staffelung in Einzelgebäude vorgibt, geschaffen werden.

Mit einer einheitlichen Höhenentwicklung, welche sich an den heute bestehenden, höheren Gebäuden orientiert werden umfängliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Festsetzungen zu Bauweise, Wohnungsanzahl und Grundstücksgrößen sollen den Bereich vor einer, vor allem funktional unverträglichen, übermäßigen Nachverdichtung schützen.

Im nördlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch einen Abflussbereich bei Starkregen durchzogen. Um hier möglichen Aufstauungen und Schäden vorzubeugen, soll dieser Korridor von Abflussbarrieren freigehalten werden, bzw. sollen langfristig Barrieren abgebaut werden.

Durch weitere Festsetzungen wird vordringlich eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung festgesetzt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heute im Gebiet vorhandenen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht zwar nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, welcher ein Reines Wohngebiet darstellt, jedoch sind bereits heute Kleinstgewerbe im Planungsgebiet vorhanden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann eine entsprechend der Umgebung und der heutigen Bestandsbebauung angemessene Entwicklung sichergestellt werden. Insbesondere kann so auch in ausgeglichener und einfach handhabbarer Art den heterogenen Grundstücksverhältnissen im Planungsgebiet entsprochen werden.

Die Festsetzung von 0,3 entspricht den Festsetzungen in umliegenden Bebauungsplänen (z.B. Nr. 89 „Nördlich der Eichendorffstraße“) womit eine im Gesamtquartier einheitliche Entwicklung gewährleistet wird.

Heute sind im Planungsgebiet Grundflächenzahlen bis zu 0,24 realisiert. Somit besteht auf allen Baugrundstücken ein angemessenes Nachverdichtungspotenzial.

Der Zahlenwert von GRZ 0,3 stellt eine angemessene Abwägung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauNVO) mit den Belangen des Ortsbildes dar.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 liegt unterhalb der Orientierungswerte für Allgemeine (und auch reine) Wohngebiete für die GRZ von 0,4 aus §17 BauNVO.

Überschreitungen Grundflächenzahl:

Die GRZ wurde im gegenständlichen Bebauungsplan so proportioniert, dass sie das sinnvolle Höchstmaß von „Hauptgebäuden“ abbildet. Terrassen sind aufgrund ihrer geringeren räumlichen Prägnanz weniger relevant für die städtebauliche Erscheinung. Somit können für diese Überschreitungen der eigentlichen GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 zugelassen werden.

Baugebiet	Fläche Baugrundstück (Nettobauland)	Max. zulässige Grundfläche GR (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze und Anlagen unter der Geländeoberfläche (bei GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung
WA 1	3.275 m ²	982 m ² (0,3)	164 m ² (0,35)	327 m ² (0,45)	819 m ² (0,7)	2.292 m ²
WA 2	6.132 m ²	1.840 m ² (0,3)	307 m ² (0,35)	613 m ² (0,45)	1.533 m ² (0,7)	4.292 m ²
WA 3	2.346 m ²	704 m ² (0,3)	117 m ² (0,3)	235 m ² (0,45)	587 m ² (0,7)	1.642 m ²
WA 4	2.451 m ²	735 m ² (0,3)	123 m ² (0,3)	368 m ² (0,45)	613 m ² (0,7)	1.716 m ²
Gesamt	14.204 m²	4.261 m² (0,3)	711 m² (0,3)	1.543 m² (0,45)	3.552 m² (0,7)	9.942 m²

Im Rahmen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfte die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahren etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Dies reicht jedoch durch den im ländlichen Bereich hohen Stellplatzbedarf, die niedrige festgesetzte GRZ und die kleinteilige Bebauungsstruktur für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht aus. Insbesondere gilt dies, da die

festgesetzte GRZ von 0,3 im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die eigentlichen „Hauptgebäude“ nutzbar sein soll.

So ist eine über die Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende spezifische Überschreitungsregel getroffen. Um städtebaulichen Missständen vorzubeugen sind die Überschreitungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen gestaffelt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO weisen eine räumliche Erscheinung auf und sind somit relevanter für das Ortsbild. Dem folgend ist durch diese nur eine Überschreitung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45 zulässig („Hauptgebäude“ + Terrassen + Garagen, Carports und Nebenanlagen).

Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, haben hingegen keine Höhenentwicklung und sind somit für das Ortsbild von geringerer Relevanz. Somit kann für diese Anlagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden.

Die zulässige Maximalversiegelung von 70% (GRZ 0,7) liegt somit leicht über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiet nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 (0,4 + 50%). Dies ist jedoch durch die oben genannten Quartierseigenschaften bedingt und durch die Festsetzungen von ausschließlich versickerungsfähigen Belägen zumindest in Teilen kompensiert.

Die verbleibenden min. 30% unversiegelte Grundstücksfläche reichen für eine Versickerung der Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken und eine angemessene Eingrünung aus.

In Teilen des Planungsgebiets liegt die Gesamtversiegelung heute bereits bei über 70 % (bis zu 76 %). Für diese Grundstücksnutzungen besteht Bestandsschutz. Im Rahmen zukünftiger Neubauten soll die Versiegelung jedoch auf 70% geschränkt werden. Nur so kann vor dem Hintergrund vermehrt zu erwartender Hitze- und Starkregenereignisse eine Klimaresilienz des Quartiers sichergestellt werden (Vegetationsflächen und deren Ausstattung, Verdunstung im Quartier, Versickerung auf dem Baugrundstück).

Aufgrund der auf den Geltungsbereich zugeschnittenen Überschreitungsregelungen sind weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da eine verträgliche Nutzung des Planungsgebiets durch die festgesetzte Höhenentwicklung und Grundflächenzahl ausreichend gesteuert ist.

Bauräume

Grundsätzlich soll durch möglichst große Bauräume eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Dabei soll entsprechend der heutigen Bebauung und der Umgebung eine heterogene, lockere Bebauung entstehen.

Die Bauräume sind somit nur soweit beschnitten wie dies durch grundsätzliche städtebauliche Rahmenbedingungen notwendig ist. Grundzug des Konzeptes ist dabei die Freihaltung von entsprechenden Vorgartenzonen entlang der Straßen. Deren Breite leitet sich aus dem Bestand und der Gestalt des weiteren Straßenverlaufs ab. Entlang des Gerhart-Hauptmann-Weges sind somit beidseitig Abstände der Baugrenzen von 5m zur Straßenkante festgesetzt. Lediglich an der Einmündung der Stroblstraße ist die auf 4 m reduziert. Hier kann der Kreuzungsbereich aus städtebaulichen Gründen markiert werden. In der Bestandsbebauung reicht hier ein Erker näher an die Straße heran. Dieser besitzt Bestandsschutz. Im Rahmen einer Neubebauung soll jedoch der nun festgesetzte Straßenabstand im Sinne des Ortsbildes und der Begrünung eingehalten werden.

Durch diese Breite von 4-5 m ist auch eine angemessene Begrünung der Vorbereiche mit Sträuchern und Bäumen möglich.

Auch an der Eichendorffstraße ist ein Abstand von 5m festgesetzt. Dies ergibt sich aus den Anforderungen an die Eingrünung und der Gebäudestellung der östlich angrenzenden Straßenbereiche. An der Kreuzung der Eichendorffstraße mit dem Gerhart-Hauptmann-Weg ist der Bauraum etwas zurückgenommen. Somit wird hier ein Erhalt der bestehenden Bäume langfristig sichergestellt. Diese Bäume sind in Zusammenhang mit dem „Knick“ des Gerhart-Hauptmann-Weges besonders wichtig für das Ortsbild.

An der Stroblstraße liegen die Gebäude heute weiter von der Straße entfernt. Dies ergibt sich durch die Lage der Gartenflächen zur Straße hin. Somit ergibt sich ein ortsbildprägender Grünbereich, welcher weiter westlich in den Bereich der Gärtnerei übergeht. Dieser soll erhalten bleiben.

Durch die Gliederung der einzelnen Bauräume senkrecht zur Straße soll die offene Anmutung mit einzelnen, durch Grünbereiche getrennte Gebäude gesichert werden. Um hier eine angemessene Vegetation zu ermöglichen und die Zäsuren auch stadträumlich erfahrbar zu machen, ist jeweils ein Abstand zwischen den Baugrenzen von jeweils 8,0 m vorgesehen. Lediglich östlich des Gerhart-Hauptmann-Weges ist an einer Stelle lediglich ein Abstand von 6,0 m vorgesehen. Hier sind abgeleitet aus den Grundstücksstrukturen kleinere Bauräume vorgesehen. So ergibt sich keine Notwendigkeit einer größeren, wahrnehmbaren Zäsur.

In den rückwertigen Bereichen werden durch die festgesetzten Abstände von in der Regel 4 m Beeinträchtigungen für die Nachbarn ausgeschlossen und möglichst durchgängige Grünbereiche gesichert. Auch hier reichen Bestandsgebäude an zwei Stellen weiter an die Grenze des Geltungsbereichs heran. Diese besitzen Bestandsschutz. Im Rahmen von etwaigen zukünftigen Neubauten sollen jedoch die durchgehenden Grünräume in einer Breite von 4,0 m gesichert werden.

Auch weiter südlich im Bereich mit dem umfänglichen Baumbestand sind die Bauräume so weit zurückgenommen, dass eine angemessene Baumerhaltung sichergestellt werden kann.

Höhenentwicklung

Im Wesentlichen bestehen heute im Planungsgebiet zwei Gebäudetypologien. Die älteren kleineren Gebäude weisen in der Regel eine Wandhöhe von ca. 4,5 m mit einem steilen Satteldach auf. Die neueren Gebäude weisen Wandhöhen von ca. 6 – 7 m mit flacheren Satteldächern auf.

Im Rahmen der Nachverdichtung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird nun für alle Gebäude eine Höhenentwicklung mit einer möglichen Wandhöhe von ca. 7,0 m festgesetzt. Dies schafft Spielraum für zwei Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses.

Im Gesamtkontext fügt sich dies in die weitere Umgebung ein. Im Planungsgebiet bestehen bereits diverse Gebäude dieser Höhenentwicklung. Auch die südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser setzen einen ähnlichen Maßstab. Die östlich angrenzende Schule stellt ohnehin einen Nukleus in der Umgebung dar, hat jedoch auch zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von ca. 8 m. Nördlich grenzen zum Teil kleinere Bauformen an. Wobei hier insgesamt eine sehr heterogene Bebauung besteht. Somit ist hier auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung von keinen städtebaulichen Spannungen auszugehen.

Richtung Westen grenzt die Gärtnerei an. Diese stellt eine Sondersituation dar. Somit ist hier ohnehin kein direkter städtebaulicher Bezug zu unterstellen und eine Höhenentwicklung von 7,0 m lässt keine bedenklichen Situationen für das Ortsbild befürchten.

Durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (NHN DHHN 2016) ist ein absoluter Bezug geschaffen. Die Festsetzung ist somit eindeutig und entspricht

den Anforderungen an die Bestimmtheit von Bezugspunkten nach §18 BauNVO sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand an der Traufseite des jeweiligen Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe der obere Abschluss der Attika. Die absolut festgesetzten Zahlenwerte sind dabei aus der bestehenden Gelände zuzüglich der geplanten ca. 7 m zulässiger Wandhöhe ermittelt.

Um auch weiterhin die im Gebiet und der Umgebung tradierten niedrigen Gebäude mit sehr steilen Dachneigungen zu ermöglichen und dennoch bei höheren Wandhöhen keine überhohen, das Ortsbild beeinträchtigenden Gebäude zu erhalten, ist zusätzlich eine absolute Oberkante für die Firsthöhe festgesetzt. Die Oberkante der Firsthöhe ist dabei die Oberkante der Dachhaut an ihrem höchsten Punkt.

Durch die sehr großen Bauräume sind Nebenanlagen in der Regel auch innerhalb der Bauräume anzuordnen. Dennoch ist im Gesamtkontext für die offene Gebäudestruktur eine höhenmäßige Unterordnung von Nebenanlagen unter die Hauptgebäude wichtig. Andernfalls würde der Eindruck einer zu dichten und massiven Bebauung entstehen. Dem folgend ist eine Oberkante der Wandhöhe von Nebenanlagen, Garagen und Carport, ebenfalls als absoluter Wert je Baugebiet festgesetzt. Diese entspricht etwa 3,5 m über dem jeweils bestehenden Gelände.

Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch die Dachräume möglichst intensiv nutzen zu können, sind auch Dachgauben zulässig. Deren Oberkante der Wandhöhe liegt schon konstruktionsbedingt über der eigentlichen Oberkante der Wandhöhe eines Gebäudes. Um diese Anlagen dennoch zu ermöglichen, darf durch Dachgauben die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,8 m überschritten werden.

B.2.4 Bauweise und Wohneinheiten

Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung des Gebiets unter Aufrechterhaltung der heutigen, offenen, heterogenen Struktur. Somit ist offene Bauweise festgesetzt und es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um die Nutzungsdichte im Quartier, insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze zu steuern sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

B.2.5 Grundstücksgrößen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll der städtebauliche Charakter eines relativ lockeren Einfamilien- und Doppelhausgebietes erhalten bleiben. Insbesondere würde bei einer kleineren Teilung in nicht unerheblichem Maße Binnenerschließung erforderlich, da eine Teilung senkrecht zur Straße dann nicht mehr sinnvoll möglich scheint. Dies würde das städtebauliche Gesamtkonzept in Frage stellen. Die Mindestgrundstücksgröße von 450 m² ist dabei so gewählt, dass mit den bestehenden Grundstückstiefen von der Straße aus jeweils eine sinnvoller Zuschnitt möglich ist und die grundsätzliche städtebauliche Körnung nicht in Frage gestellt wird.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Art. 6 BayBO gilt unverändert. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet. Dies gilt insbesondere auch für die Abstände von unterschiedlichen Gebäuden, innerhalb der großzügigen Bauräume, zueinander.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.2.7 Dächer

Abgeleitet aus dem Bestand im Planungsgebiet, der Umgebung und der lokalen Bautradition sind auf Dachflächen über 5,0 m² nur symmetrische Satteldächer (auf beiden Seiten gleiche Neigung, First in der Mitte des Gebäudes) mit einer Dachneigung von 15° - 50° zulässig. Das heute im Planungsgebiet bestehende Zeltdach ist im Geltungsbereich und in der weiteren Umgebung fremd. Dem folgend sollen bei zukünftigen Entwicklungen keine weiteren Zeltdächer entstehen und es sich ausschließlich Satteldächer zulässig.

Um insbesondere bei sehr hohen Dachneigungen und gleichzeitiger Ausnutzung der zulässigen Wandhöhen, überhohe Gebäude zu vermeiden, sind maximale Firsthöhen festgesetzt. Dem folgend sind nicht mit allen Dachneigungen die maximalen Wandhöhen auszunutzen.

Dachflächen mit einer Größe unter 5,0 m² sind für die Gesamterscheinung weniger relevant. Somit kann hier auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

Die Dachflächen sollen, ebenfalls der lokalen Bautradition entsprechend, möglichst ruhig gestaltet werden und so im Hinblick auf die städtebauliche Erscheinung gegenüber dem Gebäuden zurücktreten. Dem folgend sind Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel nicht zulässig. In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten sind Kamine und Entlüftungsrohre zulässig. Um eine angemessene Nutzung solarer Strahlungsenergie zu ermöglichen, sind auch Solaranlagen zulässig. Deren Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die Unterordnung unter die Dachflächen, ist in gesonderten Festsetzungen geregelt.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auch die Dachräume in Abwägung mit den Belangen der Ortsgestalt möglichst intensiv genutzt werden können. Dem folgend sind Dachgauben im Rahmen entsprechender Gestaltfestsetzungen zulässig. Die Gestaltfestsetzungen sichern eine geordnete Dachansicht und somit wiederum eine Unterordnung der Gauben gegenüber dem Dach. Um überlange Gauben zu vermeiden, deren Nutzen nicht in angemessener Relation zu den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild steht, sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig.

Auch durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll der Nutzwert der Dachräume erhöht werden. Durch entsprechende Gestaltfestsetzungen wird sichergestellt, dass auch diese sich dem Dach unterordnen.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° gegenüber der Neigung des Hauptdaches abweichen. Diese Dächer sind für die Gesamterscheinung des Gebäudes weniger von Belang. Darüber hinaus können so übergroße Dachkonstruktionen auf untergeordneten Anbauten vermieden werden.

Auf dem Hauptdach untergeordneten Flächen, welche maximal 20 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 2,0 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegt sind auch Flachdächer zulässig. Durch den Höhenunterschied sind diese Bereiche eindeutig den „Hauptdächern“ untergeordnet und prägen die städtebauliche Erscheinung weniger. Durch die Nutzung dieser Flachdächer als Dachterrassen kann so jedoch auch in den Obergeschossen ein hochwertiger Freibereich ermöglicht werden. Gründächer sorgen vor dem Hintergrund der relativ hohen zulässigen Versiegelung für zusätzliche Vegetation und einen Rückhalt sowie gedrosselten Ablauf von Niederschlagswasser.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung bereits den „Hauptgebäuden“ untergeordnet und somit für die städtebauliche Gesamterscheinung weniger relevant. Dem folgend können hier, um möglichst zurückhaltende Dachkonstruktionen zu ermöglichen, auch Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 25° zugelassen werden.

Grenzständige Garagen oder Nebenanlagen sind giebelseitig an der Grenze zu errichten. Somit soll ein profilgleicher Anbau am angrenzenden Grundstück ermöglicht werden.

B.2.8 Solaranlagen

In Abwägung des Nutzens mit den stadtgestalterischen Rahmenbedingungen sind Solaranlagen unter gewissen Restriktionen zulässig.

Durch diese Restriktionen wird sichergestellt, dass sich die Solaranlagen den Dächern unterordnen und einer geordneten Erscheinung nicht entgegenstehen.

Aufgrund des dichten Wohnumfeldes sind gebäudeunabhängige Solaranlagen nicht zulässig.

B.2.9 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der zu begrünenden Flächen entlang der Straße und im Bereich des Wasserabflussskorridors zulässig.

Somit wird die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Grünzone entlang der Straßen gesichert. Weiter wird der Abflussbereich von Barrieren freigehalten. Heute bestehen bereits vereinzelt entsprechende Nebenanlagen im Grünbereich. Diese genießen Bestandsschutz, sollen aber bei einer Neubebauung des Grundstücks nicht wieder entstehen, da sie dem Ortsbildprägenden Grünbereichen entlang der Straßen entgegenstehen und den Wasserabfluss potenziell behindern. Auf dem Grundstück sind ausreichend Flächen für Garagen an anderen Stellen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die zu erhaltenden Bäume den Bau von Nebenanlagen, Carports und Garagen einschränkt.

B.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel ist eine möglichst weitgehende Erhaltung des Bestandsgeländes, unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen und der bestehenden Topografie.

Dem folgend und der relativ sanften Topografie entsprechend sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung baulicher Anlagen in das bestehende Gelände nur bis zu einer Differenz von 0,4 m zum bestehenden Gelände zulässig.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen würden insbesondere im Hinblick auf die begrenzten Grundstücksverhältnisse zu für das Ortsbild kritischen Situationen führen.

Des Weiteren sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen in WA2 und WA3 zur Freihaltung von potentiellen Fließwegen bei Starkregenereignissen gemäß des Kartendienstes „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: April 2026) in diesen Bereichen keine Aufschüttungen zulässig. Weiteres hierzu ist unter B.7 „Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse“ erläutert.

B.3 Grünordnung

Vor dem Hintergrund der relativ hohen zulässigen Versiegelung, der zukünftig vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse und um die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken zu vereinfachen, sind alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Straßenverkehrsflächen sind hier aufgrund der zu erwartenden Belastungen ausgenommen. Entsprechende Belastungen sind im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets auf den Baugrundstücken nicht zu erwarten.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind entlang der Straßen zu begründende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Für ein angemessenes Straßenbild sind diese Bereiche gärtnerisch zu bepflanzen. In Abwägung mit den Belangen der Erschließung und den übrigen Nutzungsbedingungen sind in diesen Bereichen neben Bepflanzungen nur Zufahrten, Stützmauern und Einfriedungen zulässig.

An der Kreuzung der Eichendorffstraße mit dem Gerhart-Hauptmann-Weg sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets besteht heute umfänglicher Baumbestand. Dieser soll aufgrund seiner naturschutzfachlichen Bedeutung in Abwägung mit einer angemessenen Bebauung des Grundstücks erhalten bleiben. Hier ist der Bauraum auf den weniger bestockten, nordöstlichen Bereich des Grundstücks begrenzt. Alle Bäume in diesem Bereich, welche mit einer Nutzung der Bauräume vereinbart werden können, sind als zu erhalten festgesetzt.

Die übrigen Bäume sind in Abwägung mit ihrer geringeren städtebaulichen Prägnanz und den Zielen der Nachverdichtung nicht als zu erhalten festgesetzt. Deren Erhalt wird dennoch empfohlen.

Um eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, ist je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Mindestgröße wird sichergestellt, dass die Bäume auch eine städtebaulich relevante Anmutung erreichen.

Die Bäume führen vor dem Hintergrund des Klimawandels durch Verschattung, Verdunstung und Luftreinigung zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Um die grünordnerischen Ziele möglichst bald und dauerhaft in einer angemessenen Qualität zu erreichen sind Mindestpflanzqualitäten und der Ersatz von ausgefallenen Bäumen festgesetzt.

Vor dem Hintergrund einer weiteren angemessenen Durchgrünung und um hier positive Effekte auf das Kleinklima zu garantieren, sind mind. 5 % der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Bestehende Grünstrukturen dürfen, soweit sie gleichwertig sind, jeweils auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

Zur weiteren Steigerung der Grünausstattung (Verdunstung, Luftqualität) sind insbesondere vor dem Hintergrund der umfänglichen zulässigen Versiegelung fensterlose Fassadenbereiche mit einer Größe über 30 m² zu begrünen.

Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind nicht zulässig. Diese stehen der offenen, durch Vegetation geprägten Erscheinung des Gebiets, wie sie insbesondere durch die zu begrünenden Flächen an den Straßen gesichert werden soll entgegen. Auch stehen diese vor dem Hintergrund der relativ hohen zulässigen Versiegelung der Klimaresilienz und einem angemessenen Kleinklima im Gebiet entgegen. Sie führen zu einer weiteren Aufheizung, wobei bei Vegetationsbeständen eine Kühlung zu erwarten ist.

Einfriedungen dürfen, um Barrieren im Ortsbild zu vermeiden eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel mit einem freien Abstand von 0,1 m zum Boden zu errichten. So bleibt die Durchlässigkeit des Bereichs für Kleinsäugetiere gewahrt. Dies ist im Planungsgebiet durch die Lage zwischen dem Bereich der Gärtnerei und der Schule mit ihren umfänglichen Grünstrukturen von besonderer Bedeutung.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz (November 2025) ermittelt. Der gesamte Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diesen wird hingewiesen.

Wie unter A.4.6 näher ausgeführt, ist das Ergebnis des Gutachtens, dass nach Beurteilung der vorhandenen Habitatsignung innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Beeinträchtigungen vorrangig für mehrere Fledermaus- und Vogelarten sowie für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die im Einflussbereich geplanter Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs mögliche Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten besitzen können, verbleiben.

Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Schädigung oder Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Lebensstättenschutz) ist zum einen durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden nicht auszuschließen und zum anderen ist eine Betroffenheit von potenziellen Quartieren in natürlichen Baumhöhlen möglich, falls Bäume beseitigt werden müssen.

Im Gutachten wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG hinsichtlich Fledermaus- und Vogelarten insbesondere auf die Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen zu Lichtimmissionen und Störwirkungen durch neue Beleuchtungseinrichtungen, zur Kollisionsgefahr an großen und vor allem glatten Glasflächen an Gebäuden sowie die Wahl eines geeigneten Zeitpunktes zu Eingriffen an Gebäuden oder zur Beseitigung von Gehölzen hingewiesen. Ggf. sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Bäume und Gehölze (Sträucher, Hecken etc.) sind generell nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und noch vor Inanspruchnahme der Winterquartiere von Fledermäusen zu fällen. Demnach sind Rodungen bzw. Baumfällungen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt. Hierzu ist dem Bebauungsplan ein Hinweis beigelegt. Aufgrund der allgemeinen gesetzlichen Regelung ist keine Festsetzung erforderlich. Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Regelungen/ Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

Um zudem hinsichtlich Zauneidechsen die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, empfiehlt das Gutachten, bei künftigen Bauvorhaben vorab die relevanten Bereiche im westlichen Geltungsbereich hinsichtlich einer Eignung als Zauneidechsen-Lebensraum und bei Bedarf durch eine Bestandserfassung zu prüfen, ob die Fläche von der Art

besiedelt sein kann oder ist. Bei Bedarf ist dann eine projektspezifische spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen.

Auf die Erstellung einer ausführlichen saP kann gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung bei künftigen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nur dann verzichtet werden, wenn durch eine konkret auf das jeweilige Projekt zugeschnittenen Prüfung (bei Bedarf mit faunistischen Bestandserfassungen) konkret ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tierarten durch das Vorhaben entscheidend betroffen sein können oder wenn innerhalb einer saP durch entsprechend festgesetzte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen eine Betroffenheit vermieden werden kann.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen ist, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch deren späteren Bestand oder Betrieb den Regelungen des § 44 BNatSchG (Vermeidung von Verbotstatbeständen) zuwidergehandelt wird.

Dem Gutachten folgend wird für eine genauere Prüfung etwaiger Betroffenheiten gemäß § 44 BNatSchG empfohlen, konfliktträchtige Flächen oder Bereiche im Vorfeld künftiger Maßnahmen auf Vorkommen relevanter Arten untersuchen zu lassen:

- Kontrolle von älteren Bäumen mit Höhlenangebot auf Fledermaus-, Vogel- oder Eremitenbesatz
- Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausbesatz, die umgebaut oder saniert werden sollen
- Bestandserfassung der Vögel innerhalb des Geltungsbereiches im Frühjahr
- Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechsen in geeigneten Habitaten im Frühjahr
- falls umfangreichere Gehölzbeseitigungen erforderlich sind, ist ggf. die Haselmaus zu kartieren

Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Bebauungsplan

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung eines bereits bebauten Bereichs handelt ist dieser insbesondere zeitlich nicht direkt mit Bauvorhaben verbunden. Somit würde auch eine genaue Untersuchung der Gebäude und der angrenzenden Strukturen zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn ergeben, da eine erneute Untersuchung unmittelbar vor dem jeweiligen Eingriffszeitpunkt erforderlich wäre. Aufgrund der Gebäudestruktur mit intensiv genutzten Wohngebäuden (keine größeren Tennen oder Ähnliches) kann davon ausgegangen werden, dass etwaige Vorkommen von geschützten Einzelindividuen durch eine geeignete Wahl des Abbruchzeitraums sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Brutkästen, Fledermausbretter o.Ä. an anderen Gebäuden etc.) ausreichend geschützt werden können. Auch im Hinblick auf etwaige Vorkommen im Kontext von Bäumen sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Nistkästen an anderen Bäumen) aufgrund der Baumbestände der Umgebung bzw. der zu erhalten festgesetzten Bäume grundsätzlich umsetzbar. Im Hinblick auf Zauneidechsen erscheinen nur die bereits bebauten Bereiche relevant. Das angrenzend an die Gärtnerei noch unbebaute Grundstück ist heute nahezu vollumfänglich von Bäumen überstanden und stellt somit keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen dar. Schutz bzw. Kompensationsmaßnahmen für etwaige Zauneidechsenvorkommen sind, schon aufgrund der Bestandsbebauung, somit auch mit einer zukünftigen Neubebauung der Grundstücke kombinierbar.

Insgesamt kann der Bebauungsplan somit ohne die Realisierung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG umgesetzt werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung etwaiger, zum Zeitpunkt der konkreten Baudurchführung notwendiger Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus §44 BNatSchG. Im Bebauungsplan sind hierfür keine Festsetzungen erforderlich. Entsprechende Hinweise sind der Satzung beigelegt.

B.5 Erschließung

Das Planungsgebiet wird auch weiterhin durch den bestehenden Gerhart-Hauptmann-Weg, die Eichendorff- und die Stroblstraße erschlossen. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert erhalten. Aufgrund der geringen Verbindungsfunktion der Straßen und der im Gesamtkontext auch weiterhin relativ lockeren Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Straßen, die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufnehmen können.

An der Einmündung der Stroblstraße und der Eichendorffstraße in den Gerhart-Hauptmann-Weg sind, um die Verkehrssicherheit ausreichend sicherstellen zu können Sichtdreiecke erforderlich. Um innerhalb dieser ausreichende Sichtverhältnisse sicherzustellen und somit die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind in den Überschneidungsbereichen mit den Baugrundstücken Flächen die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Autos, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind, festgesetzt.

Die FlSt.-Nr. 1853 und 1853/1 liegen in zweiter Reihe, abgesetzt vom Gerhart-Hauptmann-Weg. Sie sind jeweils durch einen schmalen Grundstücksstreifen an die Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Bezogen auf das jeweilige Einzelgrundstück reicht dies jedoch für eine Erschließung nicht aus. Die Baugrundstücke liegen zumindest in Teilen mehr als 50 m von der Straßenverkehrsfläche des Gerhart-Hauptmann-Weges entfernt. Somit ist für den Feuerwehrangeiff eine Zufahrt auf die Grundstücke mit Feuerwehrfahrzeugen erforderlich. Diese Zufahrt muss den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Dies ist bei einer gemeinsamen Nutzung der beiden Grundstücksstreifen als Zufahrt möglich. Bei einer jeweils einzelnen Nutzung ist dies jedoch nicht möglich. Um eine entsprechende Erschließung zu sichern sind mit Fahrrecht für den jeweiligen anderen Grundstücksstreifen zu belegende Flächen festgesetzt. Die so jeweils entstehende Zufahrt entspricht der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr.

Die technische Infrastruktur liegt bereits in den Straßenverkehrsflächen vor. Der weit überwiegende Teil der gegenständlichen Baugrundstücke ist an diese bereits angeschlossen. Ein Anschluss der übrigen Grundstücke ist mit angemessenem Aufwand möglich.

B.6 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann über den Gerhart-Hauptmann-Weg, die Strobl- und die Eichendorffstraße erfolgen.

Mit Ausnahme von Teilen der FlSt.-Nr. 1853 und 1853/1 liegen alle Grundstücksflächen näher als 50 m an diesen Straßenverkehrsflächen. Es sind somit, auch vor dem Hintergrund der zulässigen Höhenentwicklung, voraussichtlich keine Feuerwehraufstell- und -zufahrtsflächen auf den Baugrundstücken erforderlich. Der Feuerwehrangeiff kann mit Steckleitern von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

Die bebaubaren Bereiche der FlSt.-Nr. 1853 und 1853/1 liegen überwiegend mehr als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit sind hier Feuerwehzufahrts- und -aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich. Um die Zufahrt zu sichern, sind entsprechende, mit Dienstbarkeiten zu belastende Flächen festgesetzt.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in der angrenzenden Straße vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweisen. Ggf. kann diese mit angemessenem Aufwand ausgebaut werden.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.7 Versickerung, Entwässerung und Starkregenereignisse

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich beim LRA Mühldorf am Inn zu beantragen.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird weiter zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Zudem können sich auch anfallenden Niederschläge auf den jeweiligen Baugrundstücken aufstauen.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: April 2026) sind im nördlichen Bereich des Planungsgebiets Bereiche vorhanden, in welchen potenzielle Fließwege bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“, entsprechend den topografischen Gegebenheiten mit Fließrichtung von Westen nach Osten über den Geltungsbereich hinweg, dargestellt sind. In der Planung wird darauf reagiert, indem in diesen Bereichen keine Bauräume vorgesehen sowie Aufschüttungen nicht zulässig sind. Somit kann das Wasser im Starkregenfall möglichst ungehindert abfließen und es kommt zu keinen wesentlichen Aufstauungen und Umleitungseffekten. Im östlichen und westlichen Bereich ist dieser freizuhaltende Korridor im Bestand durch bauliche Anlagen geschmälert. Jedoch mit begrenzter Breite noch vorhanden. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Dauerhaft sollen diese Abflusshindernisse abgebaut werden.

Weiter kommt § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind generell nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und ggf. auftriebssicher zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Tiefgaragen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc.).

B.8 Klimaschutz

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, Dachbegründung bei Flachdächern und die Begrenzung der zulässigen Versiegelung wird, gerade bei Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss verringert. Auch werden so ausreichend Flächen für eine Versickerung auf den Baugrundstücken freigehalten.

Durch umfängliche Festsetzungen zur Begrünung (Baum- und Strauchpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung) werden ausreichende Grünstrukturen auf den Baugrundstücken gesichert. Diese führen durch Verschattung und Verdunstung, gerade in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen zu einer positiven Wirkung auf das Kleinklima.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die moderate Nachverdichtung bzw. bessere Nutzbarmachung bestehenden Baulandes wird mittelbar einer Versiegelung bzw. Inanspruchnahme heute unbebauter Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

Durch die Zulässigkeit von Solaranlagen wird die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

B.9 Planungsschadenanspruch

Durch die Planung werden keine Schadensersatzansprüche im Sinne des § 42 BauGB ausgelöst.

Die Art der Nutzung auf den Baugrundstücken bleibt gegenüber dem heutigen Rahmen weitgehend unverändert. Durch den Bebauungsplan wird auf allen Grundstücken ein gegenüber dem bisherigen Baurecht höheres Maß der Nutzung (GRZ) festgesetzt. Lediglich erfolgen durch die Bauräume und ggf. im Hinblick auf die Gesamtversiegelung Einschränkungen. Diese sind jedoch so geringfügig, dass keine wesentlichen Änderungen des Grundstückswerts abzuleiten sind, bzw. durch die Intensivierung der Bebauungsmöglichkeiten insgesamt ein Ausgleich erfolgt.

Die bestehenden Gebäude, Nebenanlagen und Garagen, welche den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, haben wie auch bisher, Bestandsschutz. Die Situation für diese Grundstücke hinsichtlich der Zulässigkeit der Bestandsgebäude verändert sich durch die Bebauungsplanänderung somit nicht.

§ 39 BauGB kommt schon deshalb nicht zur Anwendung da zuvor kein Bebauungsplan bestand.

B.10 Drittschutz – Flächen außerhalb des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung ermöglicht. Dies erfolgt unter Abwägung aller Belange, insbesondere auch des Nachbarschutzes.

Die nachbarlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht unzulässig beeinträchtigt. Die zulässige GRZ für „Hauptgebäude“ entspricht weitgehend den Baustrukturen der Umgebung.

Auch die Höhenentwicklung wird so festgesetzt, dass sie sich in die Umgebung einfügt und den Rahmen, der bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude abbildet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet. Unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO kann unterstellt werden, dass die ausreichende Belichtung und Besonnung der umgebenden Grundstücke, wie auch deren Privatheit etc. sichergestellt ist.

Ein darüberhinausgehender Anspruch auf eine „unveränderte“ Bebauungssituation auf den Grundstücken im Änderungsbereich besteht für die Nachbarn nicht. Dieser ist im Übrigen auch die heutige Situation nicht gegeben, da nach § 34 eine Bebauung entsprechend der Umgebung zulässig wäre.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Baupotenzialen und Aktivierung bestehender Flächen im Rahmen der Innenentwicklung unter Wahrung des Stadtbildes

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	14.204 m ²	92 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.267 m ²	8 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	15.471 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“ wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht keine Ausgleichserfordernis.

D Ausfertigung

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 141 „Gerhart-Hauptmann-Weg“ in der Fassung vom einschließlich der redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den

(Siegel)

.....
Emil Kirchmeier, Erster Bürgermeister