

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg"

STADT WALDKRAIBURG
GEMARKUNG WALDKRAIBURG
LANDKREIS MÜHL DORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Plankooperation:

Architektur Johannes Kessner GmbH
Ludwig-Ganghofer-Straße 8
84478 Waldkraiburg
T 08638 | 209 692 -11
info@architektur-kessner.de

Architektur
Johannes
Kessner
JK

und

BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach
T 08734 | 93 91 396
info@breinl-planung.de

Datum: 21.11.2023 geändert am 14.12.2023
Planstand: Vorentwurf

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur	4
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1	<i>Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)</i>	4
1.3.2	<i>Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)</i>	4
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen	5
2.	Angaben zum Planungsgebiet	6
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	6
2.2	Verkehrsanbindung	6
2.3	Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme	6
2.4	Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	7
2.5	Fernmeldewesen	7
2.6	Löschwasserversorgung	7
2.7	Altlasten	7
2.8	Spartengespräche	7
2.9	Schutzgebiete	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Verfahrenswahl Flächenverbrauch	8
5.	Städtebauliche Begründung	9
6.	Festsetzung und Planinhalt	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	11
6.4	Bauliche Gestalt	13
6.5	Verkehrsflächen	13
6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	14
6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	15
6.8	Grünordnung	15
7.	Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung	16
8.	Spezieller Artenschutz	16
9.	Denkmalschutz	17
10.	Immissionsschutz	18
11.	Folgekosten	21
12.	Flächenbilanz	22

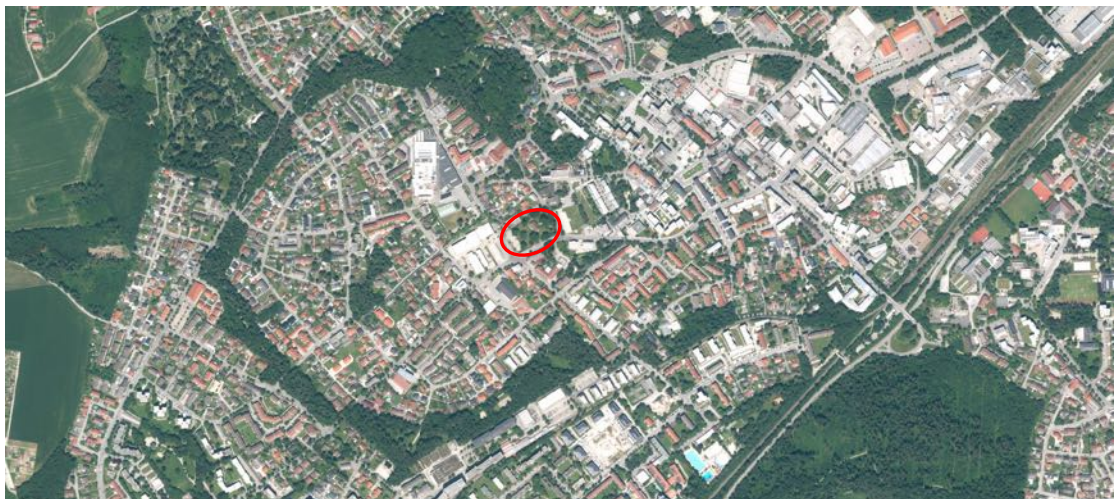
1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bauungsplans behandelt den Geltungsbereich auf Flurnummern 2087, 2087/1T, 2297/4T, 2173T, 2214T und 2083T Gemarkung Waldkraiburg. Ziel ist der Abbruch der Bestandsbebauung (bestehendes Verwaltungsgebäude der SGF, Adresse Graslitzer Straße 14) und die Errichtung einer Wohnanlage mit max. 125 Wohneinheiten und Tiefgarage zur Innenverdichtung. Waldkraiburg liegt im bayerischen Voralpenland, etwa 10km südwestlich der Kreisstadt Mühldorf auf einer Höhe von ca. 436 m.ü. NHN. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist Waldkraiburg der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Waldkraiburg liegt südlich der Autobahn A 94, östlich der Bundesstraße B12. Die Stadt besitzt eine Bahnstation an der Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf und einen Citybus mit drei Linien im Stadtgebiet.



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Waldkraiburg. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt des Luftbildes bei Waldkraiburg mit Planungsgebiet. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Die Stadt Waldkraiburg hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es stehen insgesamt sechs Kindergärten (vier katholische, zwei evangelische) zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich zudem eine Nachmittagsbetreuung. Die Stadt unterhält eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung. Es finden sich verschiedene Angebote der ärztlichen, fachärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung, darunter ein Standort der „Medizinischen Versorgungszentren „MED – Bayern Ost“ in Waldkraiburg. Im Stadtgebiet befinden sich einige Kirchen und Kapellen.

Die Stadt Waldkraiburg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz sowie ein Waldbad. Neben den Kulturangeboten z.B. „Haus der Kultur“ und den Sehenswürdigkeiten z.B. Museen machen zahlreiche Gasthöfe, Restaurants und Hotels die Stadt für Einwohner sowie Touristen attraktiv. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Vereine ansässig.

In Waldkraiburg befinden sich zahlreiche moderne, weltweit erfolgreiche Unternehmen. Der Standort ist unter anderem durch die günstige Lage mit Nähe zur Wirtschaftsmetropole München sowie die Einbettung in den dynamischen Wirtschaftsraum Südostbayern mit dem Chemiedreieck Burghausen, Burgkirchen und Trostberg sowie einer günstigen Verkehrsanbindung für Betriebe interessant. In der Region ist Waldkraiburg einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)

Waldkraiburg liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) und ist gemäß Strukturkarte (Stand: 15.11.2022) verzeichnet als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur (Stand 05.05.2020) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Waldkraiburg ist zudem als Oberzentrum verzeichnet. Karten und Texte können unter <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/> eingesehen werden.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes liegt westlich des Stadtzentrums von Waldkraiburg und ist derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, ebenso wie die nördlich angrenzenden und die südlich des Vorhabens sowie der Graslitzer Straße liegenden Grundstücke. Westlich und östlich liegen als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Flächen vor. Etwas entfernt vom Vorhaben liegen Allgemeine Wohngebiete (WA). Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" liegen durch das dargestellte Mischgebiet bereits vor. Es ist jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Planungsgebiet und weiteren Flächen geplant, welche in diesem Bereich in Urbanes Gebiet (MU) gemäß §6a BauNVO vorsieht. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden. Außerdem wird das Verfahren gemäß § 13a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan

der Innenentwicklung“ entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und anstelle eines Umweltberichts werden in der vorliegenden Begründung wesentliche Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.4.3 Sonstige Vorgaben / Planungen

Im Planungsbereich ist die Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg rechtsverbindlich.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern (Fl.Nrn.) 2087, 2087/1T, 2297/4T, 2173T, 2214T und 2083T schließt eine Fläche von ca. 8.035 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Grundstücke im Mischgebiet,
- im Süden durch die Graslitzerstraße und Mischgebiet,
- im Westen durch die Reichenberger Straße und Gewerbegebiet,
- im Osten durch die Ortsstraße Schweidnitzer Weg und Gewerbegebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage soll direkt an die „Reichenberger Straße“ im Westen und den „Schweidnitzer Weg“ im Osten erfolgen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt soll sich an der „Schweidnitzer Weg“ befinden. Gehwege sollen in Richtung Westen, Osten und Süden an bestehende Gehwege anbinden.

2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Waldkraiburg. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtfeldern so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist möglich.

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Stadt im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden. An städtische Fernwärme (Geothermie) ist anzuschließen.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen, die Leitungen sind bereits vorhanden.

Für Schmutzwasser ist an den Straßen „Reichenberger Straße“ und „Schweidnitzer Weg“ jeweils ein Mischwasserkanal vorhanden.

Es ist geplant das Schmutzwasser über das bestehendes Mischsystem zu entsorgen und der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der gesamten Dach- und Verkehrsflächen, in Form von Versickerung, liegen geeignete Voraussetzungen vor. Das Regenwasser wird daher auf dem Baugrundstück entsprechenden Einrichtungen (Rigolen, breitflächig in Mulden) versickert.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung hat im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt. Soweit erforderlich ist eine Löschwasserzisterne auf dem Grundstück zu errichten.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Stadt keine bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und bereits erfolgter Eingriffe in Grund und Boden sind diese jedoch nicht auszuschließen.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Stadtwerke, Deutsche Telekom, usw.).

2.9 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung (< 1km) befinden sich keine Schutzgebiete. Südlich von Waldkraiburg verläuft der Inn mit Hochwasserschutz zonen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten, mehr als 1,7km entfernt. Dort liegt auch das FFH-Gebiet „7939-301.08 Innauen und Leitenwälder“. Das Stadtgebiet von Waldkraiburg ist umgeben von mehreren Trinkwasserschutzgebieten. Nordöstlich von Waldkraiburg liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00307.01 [MÜ-01] Schutz des Gebietes des "Mühldorfer Hart" als LSG“.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan (i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB) soll die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den gewünschten Abriss eines bestehenden Gebäudes sowie für die Errichtung einer Wohnanlage mit max. 125 Wohneinheiten und Tiefgarage schaffen. Mit der Planung sollen zentrumsnahe Innerortsflächen für Wohnbebauungen entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum in Waldkraiburg zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Die geplanten Wohnformen und die innerörtliche Lage sowie die Nähe zum Stadtzentrum sind attraktiv für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen, für Familien, Singles sowie kinderlose Paare.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waldkraiburg nicht entgegen.

4. Verfahrenswahl | Flächenverbrauch

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauBG), im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB. Es wird das Verfahren gemäß § 13a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und die Erstellung eines Umweltberichts. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet einen Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird im Weiteren zwischen der Stadt Waldkraiburg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Stadt Waldkraiburg verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Neukonzeption einer innerörtlichen Siedlungsfläche im derzeitigen Mischgebiet dar, welche eine verdichtete Bebauung im Vergleich zu vorheriger Nutzung (Verwaltungsgebäude) vorsieht. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuweisung andererseits wird durch das Vorhaben entgegengewirkt.

5. Städtebauliche Begründung

Die Planung geht im Wesentlichen von einem Abriss bestehender Bauten (Verwaltungsgebäude) sowie der Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 125 Wohneinheiten und Tiefgarage aus. Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die „Reichenberger Straße“ im Westen sowie den „Schweidnitzer Weg“ angebunden bzw. fußläufig auch vom Zentrum aus erschlossen.

Das Planungsgebiet ist relativ eben, es sind bestehende Grünflächen mit Gehölzen vorhanden die überplant werden. Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung. Der Flächennutzungsplan stellt in der rechtswirksamen Fassung derzeit ein Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird geändert und wird im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabens als Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO dargestellt.

Die baurechtlichen Abstände zu den Nachbarn (Wohnbebauungen) werden in allen Bereichen für Hauptgebäude eingehalten.

Die fußläufige Nähe zum Zentrum wird als ideal für den Wohnungsbau an dieser Stelle gesehen.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für drei Gebäude mit max. 125 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der neu geplanten Tiefgarage untergebracht. Oberirdische Stellplätze für Bewohner und Besucher befinden sich im nördlichen Bereich und ermöglichen auch ein kurzfristiges Parken beispielsweise zum Be- und Entladen.

6. Festsetzung und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben und

sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vorbehalten bleiben soll. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt und Einschränkungen getroffen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung soll überwiegend dem Wohnen dienen. Im Geltungsbereich werden die Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude, § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude, § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, lediglich die ausnahmsweisen Nutzungen wie z.B. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Tankstellen sind unzulässig, da hier nicht erwünscht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan erfüllt die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (bezogen auf das gesamte Baugrundstück), hier mit 0,60 festgesetzt. Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund angewandten Regelungsmethodik und der Grundstücksverhältnisse bzw. Grundstückszuschnittes und geplanten Bebauung, der erforderlichen Tiefgarage und oberirdischen erforderliche Erschließungsflächen nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten), § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Müll- und Fahrradunterstellplätzen, Gartenwege, Gartenwege, Terrassen, etc.) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgarage) bis zu einer maximalen GRZ von 0,90 überschritten werden, wobei einschränkend dazu die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage), die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, auf max. 400qm bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu einer Überschreitung der nach § 17 Satz 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenze. Dieser Versiegelungsgrad ist dennoch typisch für diesen Bereich und aufgrund der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen erforderlich. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit bis zu 90%tiger Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Intensiver Begrünung der Tiefgarage, Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen nach § 17 Satz 2 BauNVO für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhen / Firsthöhe

Für die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen sowie Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurden zwei Nutzungsbereiche definiert, der Nutzungsbereich Nr.1 mit geringeren Wand-/Firsthöhen und Anzahl an Vollgeschossen und der Nutzungsbereich Nr. 2 mit höheren Wand-/Firsthöhen und Anzahl an Vollgeschossen.

Grundsätzlich sind die festgesetzten Wandhöhen bei den Hauptgebäuden bezogen auf einen Höhenbezugspunkt zu messen, bei Nebengebäuden ab der künftigen Geländeoberkante. Die geplante Wandhöhe ist höher als die Bestandsbebauung und höher als die umgebende Bebauung. Dies ist aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise städtebaulich erforderlich und gewünscht.

Der gewählte Höhenbezugspunkt entspricht in etwa der geplanten Geländehöhe am Gebäude im Südwesteck und orientiert sich an den vorhandenen Anschlusshöhen (z.B. Graßlitzer Straße). Von diesem Punkt wird die Wandhöhe gemessen. Die geplanten Gebäude sind mit einer Wandhöhe von 13,2m bzw. 16,0m festgesetzt. Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika, gemessen. Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung, beispielsweise bei Abgrabungen) größere, sichtbare, Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen bzw. durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wiederum begrenzt wird. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können. Die zulässige überbaubare Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Ergänzend zur Wandhöhe wurde eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen sollen eine unerwünschte Dominanz und Höhe der Baukörper vermeiden, da theoretisch durch das großzügige Baufenster in Kombination mit der zulässigen Dachneigung größere Gebäude möglich wären.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m zugelassen. Der Grenzverlauf an der Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, Nebengebäude und Tiefgaragen sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere entlang der „Graßlitzer Straße“, des „Schweidnitzer Wegs“ und im Bereich der „Reichenberger Straße“ ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht. Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren wurden auch Baufenster für Nebengebäude definiert. Diese können in deren Baugrenzen oder den Baugrenzen für „Hauptgebäude“ platziert

werden und sind jedoch in der Gesamtfläche auf 400qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt. Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind u.a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen zulässig.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für Tiefgarageneinhausungen (maximal 1 Stück) bis zu einer Tiefe von 3m und jeweils bis zu einer Gesamtfläche von 27qm je Einhausung und für Tiefgaragenzu- und -ausgänge, maximal 2 Stück und jeweils bis zu einer Gesamtfläche bis zu 15qm zulässig. Die offenen Stellplätze sind über die festgesetzten Flächen hinaus frei wählbar.

Im Bebauungsplan sind Wandhöhen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen (Baufenster in Kombination mit der zulässigen Wandhöhe) führt in Teilbereichen zu einer Abstandflächenunterschreitung, deshalb wurde die Geltung des Art. 6 BayBO ergänzend angeordnet. Durch die Einhaltung der nach Art. 6 BayBO geforderten Abstände kommt es planungsrechtlich an Wohnbebauungen zu keiner wesentlichen Änderung bzw. einhergehenden Verminderung der Belichtung. Gesunde Wohn- bzw. Belichtungsverhältnisse sind damit gewahrt.

Abweichungen zu Art. 6 BayBO wurden aus städtebaulichen Notwendigkeiten bzw. der städtebaulich gewünschter Lage der Baukörper wie folgt zugelassen:

- a) Bei den geplanten Nebengebäuden (entlang der „Graßlitzer Straße“ und dem „Schweidnitzer Weg“ dürfen die Grenzen auf mehr als 9m bebaut werden, hier können die Baufenster voll ausgeschöpft werden (es sind nur Straßenflächen betroffen), außerdem kann bis an die Grundstücksgrenze der Flurnummer 2088 gebaut werden.
- b) Nebengebäude, Tiefgarageneinhausungen, Tiefgaragenzu- und ausgänge und Tiefgaragenlüftungsöffnungen dürfen auch innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude liegen

Durch die vorgenannten Abweichungen sind keine angrenzenden Wohnbaugrundstücke betroffen. Die Nebenanlagen liegen teilweise in den Abstandsflächen der Hauptgebäude und sind dort zulässig, Vorgaben zum Brandschutz sind jedoch einzuhalten. Zum technischen Funktionsgebäude ohne Aufenthaltsräume auf Flurnummer 2088 darf auf oder in der Nähe der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit einer Brandwand oder mit einer Wand in der Bauart einer Brandwand angebaut werden.

Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch diese Nachverdichtung die Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Grundflächen und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Bebauung entlang der „Graslitzer Straße“, „Reichenberger Straße“ und „Schweidnitzer Weg“ baurechtlich in die Umgebung ein. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zwischen den Baugrenzen und zu den nächst situierten Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorliegende

Planung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung sowie für die ausreichende Bereitstellung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen. Städtebaulich ist eine sinnvolle Nachnutzung des SFG Verwaltungsgebäudes mit einer Nachverdichtung durch Wohnen gewünscht. Um diesem gewünschten Ziel Rechnung zu tragen wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachverdichtung für erforderlichen Wohnraum in dieser gut angebundenen Innenbereichslage. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist dabei nicht unverhältnismäßig höher als die Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.

Mit der Umstrukturierung / Nachnutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

6.4 Bauliche Gestalt

Zulässig sind Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen. Generell wurden im Planungsgebiet nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.

Die geplanten Satteldächer sind zu einer Dachneigung von 15° bis 25° und Walmdächer von 7° bis 20° zulässig. Dachterrassen sind abweichend als Flachdach mit Holz-, holzähnlichen- oder Betonplattendeckung zulässig.

Dacheindeckung mit Ziegel und Betonstein sind in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Metallabdeckungen sind in einem natürlichen Metallfarbton zulässig. Balkon- oder Terrassenüberdachungen sind auch als Glasdach zulässig.

Bei nutzbaren Dachflächen (Dachterrassen) sind Holz-, holzähnliche Baustoffe, sowie Ziegel- oder Betonplatten als Dachdeckung zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. Solarenergieanlagen sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es in dem Quartier, in den prägenden Bereichen eine traditionelle Bauform und Ortsgestaltung zu erhalten jedoch auch die Vorteile von Flachdächern (geringere nachbarliche Beeinträchtigungen) und die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Hauptgebäude weiter zu definieren wurden für 4 und 5-geschossige Gebäude, Gliederungen der Fassaden festgesetzt. Die gewünschten Gliederungen der Fassaden sollen die städtebaulich prägenden Gebäudekubaturen auflockern.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die „Reichenberger Straße“ im Westen und den „Schweidnitzer Weg“ im Osten angebunden bzw. fußläufig auch vom Zentrum aus erschlossen. Die geplanten Gehwege schließen im Westen, Osten und Süden („Gehweg an „Graslitzer Straße“) an bestehende Gehwege an. Die verkehrliche Erschließung soll überwiegend über eine Tiefgaragenzufahrt vom „Schweidnitzer Weg“

aus erfolgen, oberirdische Stellplätze sind im Norden vorgesehen, die Zufahrt ist von Westen und Osten möglich.

Öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Müllfahrzeuge müssen voraussichtlich nicht einfahren, die Behältnisse befinden sich in Nebengebäuden an der Graslitzer Straße und können von dort aus durch die Müllabfuhr geholt werden.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden in der neu geplanten Tiefgarage und oberirdisch untergebracht.

Tiefgarage:

- Flächen für Tiefgaragen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind mindestens 0,6m unter das geplante Geländeneiveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.
- Tiefgaragenzu- und -ausfahrten (max. 1 Stück) für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhen dürfen 3,5m nicht überschreiten.
- Tiefgaragenzu und -ausgänge (max. 2 Stück) für Fußgänger sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 15m² zulässig. Die Wandhöhe darf 3,5m nicht überschreiten.
- Es ist nur eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt für Kraftfahrzeuge (2 Fahrspuren) vom „Schweidnitzer-Weg“ aus zulässig. Eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt von der „Graslitzer-Straße“ und „Reichenberger Straße“ ist unzulässig.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze für Besucher und Bewohner befinden sich im nördlichen Bereich.

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Werden behindertengerechte Stellplätze geschaffen, dürfen diese auch andere Beläge aufweisen.

Nebengebäude und Nebenanlagen

- Nebengebäude sind in den Baugrenzen für Nebengebäude und inn erhalb der Baugrenzen (für Hauptgebäude) zulässig.
- Nebengebäude sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Für alle Wohngebäude steht hierfür ein Flächenkontingent von 400m² zur Verfügung. Die Wandhöhe dieser Gebäude darf 3,5m nicht überschreiten.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg in der Fassung vom 16.05.2022 zu ermitteln.

Die Stellplätze können entweder in Tiefgaragen, Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauungen werden in der neu geplanten Tiefgarage und oberirdisch untergebracht. Oberirdische Stellplätze für Besucher befinden sich im nördlichen Bereich. Ausnahmsweise (bzw. abweichend von der Stellplatzsatzung) wird festgesetzt, dass zum Schutz von Bestandsbäumen auch 6 Stellplätze in Reihe, ohne Unterbrechung durch einen Pflanzstreifen, zulässig sind. Dies ist erforderlich um den maximalen Erhalt der Bestandsbäume zu sichern.

6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Bestand:

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit ein Verwaltungsgebäude der SGF, ein Parkplatz im westlichen Bereich sowie Grünflächen. In den Garten- bzw. Grünflächen befinden sich einige Gehölze, darunter Bäume und Sträucher. Die Fläche ist im Bestand in großen Teilen unversiegelt und wird als Grünfläche (Parkrasen) gepflegt. Versiegelung besteht insbesondere im westlichen Teil, der als Verkehrsfläche bzw. Parkplatz dient. Ansonsten ist das Gelände nur im Bereich der Verkehrs-/Fußwege zum SGF-Gebäude sowie durch das Gebäude selbst versiegelt. Amtlich kartierte Biotope fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs im nahegelegenen Umfeld liegen zahlreiche weitere Gehölze, diese sind jedoch überwiegend kleiner als die zum Großteil großkronigen Bäume im Geltungsbereich.

Planung:

Durch das Vorhaben ist die Rodung einiger Gehölze, darunter großkronige Laubbäume, erforderlich. Gehölze, insbesondere Bäume sind nur im erforderlichen Mindestmaß zu roden und sollen soweit möglich erhalten bleiben. Da im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, beschränken sich die grünordnerischen Maßnahmen auf die privaten Grün- bzw. Freiflächen. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Gleichzeitig soll

eine gewisse Abschirmung der privaten Freiflächen erfolgen. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs wird damit soweit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Bereits bebaute und versiegelte Bereiche bleiben unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden Grün- und Gartenflächen sowie Gehölze betroffen. Eingriffe v.a. in den Boden sind in diesen Bereichen bereits erfolgt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher und auch aufgrund der Verfahrenswahl (beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauBG) nicht durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss. Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

8. Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben

Grundstückentwicklung „SGF Villa“, Fl.Nr. 2087

durch das Büro Alexander Scholz mit Datum 19.09.2023 erstellt. Diese Prüfung ist Bestandteil der Planung.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) welche Anlage dieses Bebauungsplanes ist wurden die möglichen Beeinträchtigungen dargestellt, die durch das geplante Bauvorhaben auf dem SGF-Gelände in Waldkraiburg, auf im Einflussbereich des Vorhabens liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten einwirken können. Nachfolgender (kursiver) Textteil wurde aus der SaP übernommen:

*Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bis auf Aussagen zur gemeinschaftsrechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Habitatausstattung auf dem Gelände, nach dem Worst-Case-Szenario durchgeführt. Im August und September 2023 fanden Begehungen zur Erfassung von Jungtieren der Zauneidechse statt, ohne Nachweise. Die Habitatstrukturen wurden im Sommer 2023 erfasst und hier insbesondere die Ausstattung an Höhlenbäumen begutachtet. Im Frühsommer/Frühjahr 2024 wird eine Bestandserfassung der Brutvögel stattfinden, auf deren Grundlage die Notwendigkeit der in dieser Prüfung vorgegebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abschließend beurteilt wird.*

Vorhabensbedingt werden im vorliegenden Fall keine möglichen Vorkommen der nach der FFH-Richtlinie des Anhangs IV gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermausarten durch die Maßnahme entscheidend beeinträchtigt. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Artengruppe mit Umsetzung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen V-1 (Bergung von Quartierstrukturen), V-2 (Schutzmaßnahmen Beleuchtung), V-3 (Vorgabe Zeitraum Gehölzbeseitigung und Rückbau) und V-4 (Schutzmaßnahmen Glas, falls erforderlich) zusammen mit den Kompensationsmaßnahmen CEF-1 (Fledermauskästen) und CEF-2 (Biotopbaumausweisung) nicht zu konstatieren.

*Neben häufigen und ungefährdeten Vogelarten sind unter den Höhlen- und Nischenbrütern insbesondere die Arten Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grauschnäpper, Grünspecht und Star (*Sturnus vulgaris*) zu nennen, die durch die geplante Bebauung in ihren Revieren möglicherweise beeinträchtigt werden. Bei den frei-brütenden Arten sind neben häufigen und ungefährdeten Vogelarten auch Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) zu berücksichtigen. Durch Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung V-1 (Bergung von Quartierstrukturen), V-2 (Schutzmaßnahmen Beleuchtung), V-3 (Vorgabe Zeitraum Gehölzbeseitigung und Rückbau), V-4 (Schutzmaßnahmen Glas, falls erforderlich) und V-5 (Umhängen vorhandener Nistkästen) in Kombination mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-2 (Vogelkästen), CEF-3 (Ausgleichsmaßnahme Klappergrasmücke/Stieglitz), CEF-4 (Nisthilfen für weniger häufige Höhlen- und Nischenbrüter) sowie CEF-5 (Nisthilfen für häufige und ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter), kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei den Vogelarten vermieden werden.*

9. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nordöstlicher Richtung liegen etwa 230 und 250 m entfernt folgende verzeichnete Baudenkmäler: Evangelisch-lutherische Martin-Luther-Kirche sowie Brunnen beides Adresse Martin-

Luther-Platz 1 und Katholische Stadtpfarrkirche Christkönig, Adresse Karlsbader Straße 1. Zu den Baudenkmalern bestehen aufgrund der Lage, umgebender Bebauung und Topographie keine Sichtbeziehungen. Es liegen keine weiteren Denkmäler im Umkreis von 1km vor.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10. Immissionsschutz

Die vorliegende Planung überplant ein Gebiet mit bestehendem Verwaltungsgebäude, Parkplatz und großflächigen Grünflächen mit Gehölzbestand. Im Umfeld des Planungsgebiets sind nördlich angrenzend Wohnbebauungen, im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Seniorenheim, im Westen Firmengebäude der SGF und östlich ein derzeit ungenutztes Grundstück (zuvor war hier eine interims Kindertagesstätte). In der Umgebung befinden sich damit Gebäude mit Wohnnutzung, soziale Einrichtungen und gewerblicher Nutzung im derzeitigen Mischgebiet bzw. geplanten Urbanen Gebiet.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Reichenberger Straße, im Osten durch den Schweidnitzer Weg und im Süden durch die Graslitzer Straße begrenzt.

Von den genannten Nutzungen, Straßen und Parkplätzen gehen entsprechende Lärmemissionen aus. Auch durch die Zentrumsnähe ist die Verkehrsbelastung erhöht. Durch die Planung ist von einer Zunahme des Verkehrs im Bereich der geplanten Wohngebäude auszugehen. Sowohl durch die Erhöhung der Anwohneranzahl als auch den damit verbundenen Liefer- sowie Entsorgungsverkehr steigt das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärmbelastungen an, jedoch im bereits vorbelasteten Raum und in moderatem Rahmen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" durch die Stadt Waldkraiburg wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 22.09.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose derjenigen Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den benachbarten Firmenstandort der Süddeutschen Gelenkscheibenfabrik GmbH & Co. KG auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2079/2, 2084, 2086, 2204 und 2205 hervorgerufen werden.

Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der TA Lärm auf Grundlage der Angaben des Betreibers sowie den Eindrücken und Messungen eines diesbezüglich durchgeführten Ortstermins des Ingenieurbüros am Firmenstandort. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten bzw. mit den um 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele vollumfänglich erfüllt werden und keine Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Wohnnutzungen vor anlagenbedingten Geräuschen erforderlich sind.

In einem weiteren Orientierungsschritt wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Reichenberger Straße und der Graslitzer Straße hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19". Die Berechnungen der Lärmimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr erfolgten dabei auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die für die genannten Straßen im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Schlothauer & Wauer mit Datum vom 05.12.2022 ermittelt wurde und die jeweils unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 7 % für Pkw und Krafträder sowie ca. 24 % für den Straßengüterverkehr als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet wurden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in einem urbanen Gebiet anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MU,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{MU,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ teils deutlich überschritten werden. Dabei können im unmittelbar an der Kreuzung Reichenberger Straße/Graslitzer Straße gelegenen Bereich der westlichen Bauparzelle Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) während der Tagzeit und um bis zu 12 dB(A) in der Nachtzeit auftreten. Demnach wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{MU,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ bzw. $IGW_{MU,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$, den der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) verletzt, wobei sich die Immissionsgrenzwertüberschreitungen in dieser Größenordnung auf den unmittelbar an der Kreuzung der genannten Straßen gelegenen Bereich beschränken.

Im Umgang mit den prognostizierten Immissionsgrenzwertüberschreitungen während der Tagzeit sind alle Außenwohnbereiche, die in Bereichen zu liegen kommen sollen, an denen der Immissionsgrenzwert zur Tagzeit überschritten wird, durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der in einem urbanen Gebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{MU,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen (Einhaltung des Sichtdreiecks an der Kreuzung, notwendige Höhenentwicklung aktiver Maßnahmen und dadurch Verschattung und Abtrennung des Plangebiets von der umgebenden Bebauung) zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation ausscheiden, wird zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die innerhalb der von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche entstehen sollen, festgesetzt. Da jedoch insbesondere die westliche Parzelle mehrseitig von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen ist, ist eine Festsetzung von lärmabgewandten Grundrissen nicht allein zielführend. Daher muss auch auf klassisch passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume in den relevanten Bereichen zurückgegriffen werden.

Zudem sind aufgrund der Überschreitung des kritischen Immissionspegels von 60 dB(A) zur Nachtzeit im Bereich der Kreuzung Reichenberger Straße/Graslitzer Straße, ab dem eine konkrete Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann und der daher die Grenze der kommunalen Abwägung darstellt, alle Fenster zu dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen als festverglaste Schallschutzfenster auszuführen. Dabei kann jedoch von dieser Festsetzung abgewichen werden, sofern durch die zur Tagzeit festgesetzten Abschirmungen möglicherweise entstehender schutzbedürftiger Außenwohnbereiche gesichert festgestellt werden kann, dass der kritische Immissionspegel von 60 dB(A) vor möglichen Außenöffnungen zu schutzbedürftigen Schlafräumen nicht überschritten wird.

Zuletzt wurden anhand der Prognoseempfehlungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Parkplatznutzungen der geplanten Wohnanlagen hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten bzw. mit den i.d.R. gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm abhängig von der Nutzungsart in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (hier Mischgebiet: $OW/IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$, $OW/IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$) verglichen, um zu überprüfen, ob die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung an den schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft durch den Parkverkehr der Planung verletzt werden. Die Beurteilungspegel sind für alle relevanten Nutzungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Bereich der oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgaragenausfahrt separat als Zahlenwerte an den in entsprechend durchgeführten Vorberechnungen ermittelten schalltechnisch ungünstigsten Immissionsorten dieser Nutzungen ermittelt worden. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele unter der Voraussetzung, dass die oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgarage nach dem Stand der Lärmschutztechnik errichtet werden (eingehauste Rampe, keine impulshaltigen Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garage oder dem Überfahren der Regenrinne, asphaltierte Fahrgassen) vollumfänglich erfüllt werden und keine Festsetzungen zum Schutz der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor

Lärmimmissionen durch den Parkverkehr der geplanten Wohnanlagen erforderlich sind.

11. Folgekosten

Einführung:

Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt im Bereich des ehemaligen SGF-Geländes ein Bauvorhaben mit 125 Wohneinheiten zu verwirklichen und hierfür im Jahr 2024 einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufzustellen.

Zudem werden im Rahmen von Vertragsabschlüssen Folgekostenerstattungen vereinbart in der Bauherr sich gegenüber der Stadt Waldkraiburg zur Übernahme von Kosten verpflichten, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen.

Hierzu zählen u.a. die Folgekosten für den Bau sozialer Infrastruktur wie Krippen, Kindergärten, Horte und Schulen, letztere in städtischer Aufwandsträgerschaft.

Dieses Vorhaben wird durch das Urteil des OVG Lüneburg vom 19.05.2011 und Verweis auf das Urteil des BVerG vom 29.01.2009 bestätigt: „Zu den städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Bau GB zählen nicht nur solche, welche exklusiv dem geplanten Vorhaben dienen, sondern auch der Allgemeinheit dienende Maßnahmen wie sozialen Einrichtungen, die eine Gemeinde für die Bewohner neuer Wohngebiete bereit zu stellen hat, insbesondere auch Schulen und Kindergärten“ (zit. 1 LC 86/09 -, Juris Rn. 60).

Rechtliche Anforderungen an die Folgekostenberechnung:

Folgende rechtliche Anforderungen werden bei der vorliegenden Folgekostenberechnung berücksichtigt.

· Ursächlichkeit

„Gefordert ist ein konkreter und kausaler Sachzusammenhang zwischen dem geplanten Vorhaben (Erschließung des Baugebietes Waldkraiburg West) und den städtebaulichen Maßnahmen. Eine Verursachung in diesem Sinne liegt nur dann vor, wenn die Kapazitäten der vorhandenen sozialen Infrastruktur absehbar nicht ausreicht“ (zit. OVG Lüneburg, Ur. 19.05.2011 – 1 LC 86/09 – Juris Rn 63). „Auch erfüllt kein Nachholbedarf noch keine Vorratshaltung von Plätzen den Tatbestand der Ursächlichkeit. Die kausale Verknüpfung ist von der Stadt/Gemeinde zu belegen“ (zit. BVerwG, Ur. 29.01.2009, -4 C 15/07 -, Juris Rn. 30.)

· Erfassung von nicht umlagefähigen Kosten

Nicht berücksichtigt werden dürfen beitragsfähige Erschließungskosten oder solche nach dem Kommunalabgabengesetz.

· Angemessenheit

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Entscheidung vom 29.01.2009 aus, „dass die aus Anlass eines bestimmten Vorhabens vereinbarte Übernahme von Folgekosten bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen muss und auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sein dürfen, dass die vertragliche Übernahme von Kosten eine unzumutbare Belastung bedeutet“ (zit. – 4C 15/07 -, Juris Rn. 34.).

Als Orientierungsmaßstab gilt das Vorgehen mehrerer Städte wie u. a. der LH München, Freiburg und Dachau, die mindestens 1/3 des Wertzuwachses (der planbedingten Bodenwertsteigerung) des Grundstücks beim Eigentümer belassen.

· Gleichbehandlungsgrundsatz

Das Gleichbehandlungsgebot gebietet eine gerechte Verteilung der Folgekosten auf alle begünstigten Nutzer unter Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Nutzung und in Abhängigkeit der Grundstückswerte.

· Koppelungsverbot

Der geplante städtebauliche Vertrag setzt eine Entscheidungsspielraum der Gemeinde voraus. „Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringender Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte“ (Zit. Bunzel et. al. 2012, S. 23).

In der Stadtratssitzung vom 07.11.2023 wurde nachfolgende Folgekostenregelung beschlossen:

Die sozialen Folgekosten werden nach der max. zulässigen Geschossfläche verteilt. Die Folgekosten betragen 45,13 €/m² Geschossfläche (Stand 09/2022). Diese Kosten werden gemäß dem Index des statistischen Bundesamts anzupassen. Derzeit beträgt dieser ca. 47,00 €/m² Geschossfläche (Der Index für 2023 ist noch nicht veröffentlicht).

12. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	8.035 qm
davon Grundstücke / Bauland	ca.	5.980 qm
davon private Grünfläche (Spielplatz)	ca.	335 qm
davon private Verkehrsfläche	ca.	780 qm
davon private Stellplätze	ca.	940 qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Robert Pöttsch

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.