

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 150 "Wohnanlage am Waldbad"

STADT WALDKRAIBURG
GEMARKUNG WALDKRAIBURG
LANDKREIS MÜHLDOF 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: Planstand: 13.05.2026 Bearbeitung 13.05.2026
Planstand: **Entwurf**

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

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans behandelt den Geltungsbereich auf Flurnummern 799, 789, 782 Teil (Erzgebirgstraße) und 2170/2 Teil (Reichenberger Straße) Gemarkung Waldkraiburg. Ziel ist der abschnittsweise Abbruch der Bestandsbebauung (derzeit bestehende Wohnhäuser, Adressen Erzgebirgsstraße 3, 5, 7 und 9, Reichenberger Straße 50 und 52) und die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 107 Wohneinheiten. Die bestehenden Wohnhäuser entsprechen nicht mehr den Anforderungen des heutigen Wohnstandards, insbesondere bei Energieverbrauch sowie -effizienz, eine Sanierung ist aufgrund der Substanz nicht sinnvoll. Ziel des Vorhabens ist eine nachhaltige Innenentwicklung in Waldkraiburg. 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 mit Planungsgebiet (roter Kreis), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt mit Luftbild im Süden von Waldkraiburg mit Planungsgebiet (roter Kreis), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Die Stadt Waldkraiburg hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es stehen zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderkrippen und Kinderhorte in Waldkraiburg zur Verfügung. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. 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. Zum Thema „Soziales und Gesundheit“ bietet Waldkraiburg Anlaufstellen und Einrichtungen für Familien, Jugendliche und Senioren. 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 zahlreiche 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, Burghausen 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

(Stand 01.06.2023)

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.

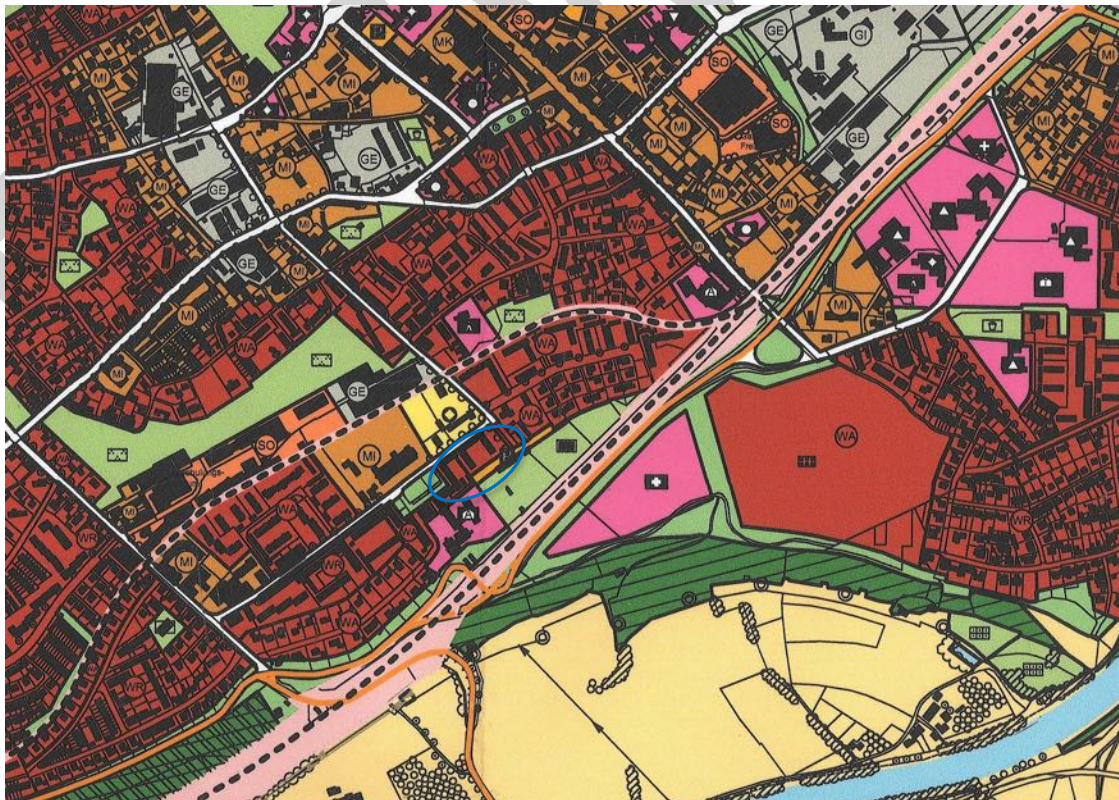
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern

(Stand 20.09.2023)

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 rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes liegt im Süden von Waldkraiburg und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, ebenso wie die nordöstlich, östlich und z.T. südöstlich angrenzenden Grundstücke. Nördlich befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk), südlich Flächen für den Gemeinbedarf (Altersheim) und südöstlich Parkplatz und Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBAUG (Badeplatz, „Waldbad Waldkraiburg“). Westlich liegen ein Mischgebiet und eine Grünfläche. Etwa 130m bzw. 140m entfernt verlaufen nördlich sowie südlich Trassen der Bahn. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neubau EOF-Wohnanlage Erzgebirgs-/Reichenberger Straße" liegen durch das dargestellte Allgemeine Wohngebiet bereits vor. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Planungsgebiet erforderlich, durch die Lage im Allgemeinen Wohngebiet liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits vor.

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.) 799 und 789 Gemarkung Waldkraiburg schließt eine Fläche von ca. 8850 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Erzgebirgsstraße und Fläche für Versorgungsanlagen,
- nordöstlich, östlich und z.T. südöstlich Allgemeines Wohngebiet,
- östlich und südlich Reichenberger Straße,
- südöstlich Parkplatz und „Waldbad Waldkraiburg“,
- im Süden Flächen für den Gemeinbedarf (Altersheim),
- westlich Mischgebiet und Grünfläche.

2.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnanlage soll direkt an die Erzgebirgsstraße im Norden sowie an den Münchner Platz im Westen erfolgen. Gehwege im Osten und Norden sind bereits vorhanden, im Westen (Bereich des Münchner Platzes) wird ein Gehweg ergänzt.

Im Rahmen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Berichtsnummer Nr. 2026-0348 und Datum 29.06.2026 vom Büro Schlothauer & Wauer erstellt, deren Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

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.

Schmutzwasser kann über die bestehenden Schmutzwasserkanäle abgeleitet werden. Es ist geplant das Schmutzwasser über das bestehendes Trennsystem 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 1,1km 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 von bestehenden Gebäuden sowie für die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 107 Wohneinheiten 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 qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 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 Allgemeinen Wohngebiet dar, welche eine verdichtete Bebauung im Vergleich zu vorheriger Nutzung (ebenfalls Wohngebäude) vorsieht. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung anderenorts wird durch das Vorhaben entgegengewirkt.

5. Städtebauliche Begründung

Die Planung geht im Wesentlichen von einem Abriss bestehender Wohngebäude sowie der Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 107 Wohneinheiten aus. Das Planungsgebiet liegt nur etwa 1km vom Stadtzentrum entfernt. Es ist verkehrlich direkt an die „Erzgebirgsstraße“ im Norden und die „Münchner Platz“ im Westen angebunden bzw. fußläufig erschlossen.

Das Planungsgebiet ist relativ eben, es sind bestehende Gebäude- und Grünflächen z.T. mit Gehölzen vorhanden die überplant werden. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung. Der Flächennutzungsplan stellt in der rechtswirksamen Fassung bereits ein Allgemeines Wohngebiet dar. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die baurechtlichen Abstände zu den Nachbarn (Wohnbebauungen) werden für Hauptgebäude in allen Bereichen 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 ca. 107 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch im Norden, Westen, Südwesten und Nordosten des Planungsgebiets untergebracht.

6. Festsetzung und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleiben soll.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan erfüllt die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Bebauung ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu errichten, das heißt, es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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 0,40 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 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) und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Müll- und Fahrradunterstellplätzen, Gartenwege, Gartenwege, Terrassen, etc.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,70 überschritten werden, wobei einschränkend dazu die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage), die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, auf max. 50qm 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 höherer Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhe

Die zulässigen Wandhöhen sowie Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurden wie folgt definiert.

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 etwa gleich der umgebenden Bebauung. Dies ist aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise städtebaulich erforderlich und gewünscht.

Die gewählten Höhenbezugspunkte entsprechen in etwa der geplanten Geländehöhe an den geplanten Neubauten und orientiert sich an den vorhandenen Anschlusshöhen (z.B. Erzgebirgstraße). Von diesen Punkten aus sind die Wandhöhe zu messen. Die geplanten Gebäude sind mit einer Wandhöhe von 15,3m 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.

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.

Aus Lärmschutzgründen sollen freistehende Wände bis zu einer Höhe von 3,5 m zwischen den Gebäuden zugelassen werden, um die Innenhöfe vor Straßenlärm zu schützen. Daher wurden innerhalb der Baufenster für Carports und Nebengebäude freistehende Wände zugelassen.

Die Regelung dient der städtebaulichen Lärmvorsorge und ergänzt die Gebäudeanordnung, indem durch Abschirmung eine ruhigere, besser nutzbare Hofsituation als Aufenthalts- und Erholungsbereich geschaffen wird. Die Zulassung ist auf die hierfür vorgesehenen Bereiche innerhalb der Baufenster für Carports und Nebengebäude beschränkt und mit einer maximalen Höhe von 3,5 m begrenzt, um eine angemessene städtebauliche Einfügung sicherzustellen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere entlang der „Erzgebirgsstraße“ 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. Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage sind jedoch in der Gesamtfläche auf 50qm 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.

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 zu keiner Abstandflächenunterschreitung, deshalb wurde die Geltung des Art. 6 BayBO 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) Nebengebäude, hier Carport 1, ist bis zu 17m entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Durch die vorgenannten Abweichungen sind keine angrenzenden Wohngebäude betroffen. Die Nebenanlagen liegen teilweise in den Abstandsflächen der Hauptgebäude und sind dort zulässig, Vorgaben zum Brandschutz sind jedoch einzuhalten.

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 „Erzgebirgsstraße“ und der „Reichenberger Straße“ 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 Neuanlage mit modernen, energieeffizienten Wohnhäusern mit einer Nachverdichtung durch Erhöhung der Wohnungsanzahl gewünscht. Um diesem gewünschten Ziel Rechnung zu tragen wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine attraktive Wohnanlage mit sinnvoller Nachverdichtung in dieser gut angebundenen Innenbereichslage. Dem Bedarf an Wohnraum in Waldkraiburg wird damit Rechnung getragen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist dabei nicht unverhältnismäßig höher als die Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.

Mit der Neuanlage und Nachverdichtung unter Nutzung von innerörtlichen 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 Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Die geplanten Walmdächer sind zu einer Dachneigung von 10° bis 20°, Pultdächer von 8° bis 12° und Flachdächer bis max. 8° zulässig.

Flachdächer müssen begrünt werden.

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.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die „Erzgebirgsstraße“ im Norden und die „Münchner Platz“ im Westen angebunden bzw. fußläufig auch vom Zentrum aus erschlossen. Die bestehenden Gehwege liegen im Osten und Norden, ein neuer Gehweg entsteht im Westen. Die verkehrliche Erschließung soll überwiegend von der „Erzgebirgsstraße“ aus erfolgen, eine weitere Zufahrt liegt im Südwesten zum angrenzenden Grundstück. Die oberirdischen Stellplätze sind im Norden, Westen und Südwesten vorgesehen.

Öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Müllfahrzeuge müssen voraussichtlich nicht einfahren, die Behälter befinden sich in Nebengebäuden nördlich der geplanten Wohnhäuser und werden am Abfuhrtag an der Erzgebirgsstraße aufgestellt.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden oberirdisch untergebracht.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze für Besucher und Bewohner befinden sich im Norden, Westen, Südwesten und Nordosten des Planungsgebiets.

- 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 innerhalb der Baugrenzen (für Hauptgebäude) zulässig.
- Nebengebäude sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. 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 15.07.2025 zu ermitteln.

Die Stellplätze werden oberirdisch angelegt und können entweder in Carports oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

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 drei Wohngebäude, Verkehrsflächen, darunter Gehwege und Aufstellplätze vor den Garagen, sowie großflächige Grünflächen. Auf den Grünflächen befinden sich einige Gehölze, darunter Bäume und Sträucher. Die Gehölze liegen überwiegend an den Außengrenzen des Planungsgebiets. Die Fläche ist im Bestand in großen Teilen unversiegelt und wird als Grünfläche (Parkrasen) gepflegt. Versiegelung besteht in den Bereich mit Gebäuden sowie mit Verkehrsflächen. Amtlich kartierte Biotope fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs im nahegelegenen Umfeld liegen zahlreiche weitere Gehölze zwischen den Bebauungen vor.

Planung:

Durch das Vorhaben ist die Rodung einiger Gehölze, darunter z.T. großkroniger Laubbäume, erforderlich. Gehölze, insbesondere Bäume sind nur im erforderlichen Mindestmaß zu roden und sollen soweit möglich erhalten bleiben. Es werden Ersatzpflanzungen für die gerodeten Bäume gepflanzt. 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 Grünflächen 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 bzw. Angaben zum Artenschutz durch das Büro Alexander Scholz mit Datum xxx.2025 erstellt. Diese Prüfung ist Bestandteil der Planung.

Anmerkung: Angaben werden noch ergänzt.

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 Baudenkmälern bestehen aufgrund der Lage, umgebender Bebauung und Topographie keine Sichtbeziehungen. Es liegen keine weiteren Denkmäler im Umkreis von 1km vor.

Ausgehend von alliierten und nachkriegszeitlichen Luftbildern im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind jedoch „Untertägige Befunde im Bereich des ehem. Rüstungswerk Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945)" zu vermuten.

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

In der Stadt Waldkraiburg ist nordwestlich des Waldbades der Ersatzneubau einer Wohnanlage geplant. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 150 für ein WA-Gebiet aufgestellt. Die geplante Wohnbebauung liegt unmittelbar im Einwirkungsbereich der Sport- und Freizeitgeräusche des Waldbades. Zu dem geplanten Neubau des Waldbades liegt ein Bebauungsplanbeschluss aus dem Jahr 2022 vor.

Die Wohnbebauung liegt zudem im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Inntalstraße (St 2352), der Bahnstrecke Rosenheim-Mühldorf sowie der unmittelbar angrenzenden Erzgebirgsstraße und Reichenberger Straße.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind folgende Punkte zu bearbeiten:

- Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung durch das Waldbad (Sport- und Freizeitgeräusche). Es sind die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung auszuarbeiten.
- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung. Es sind die Bereiche der geplanten Wohnbebauung mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu nennen.

Untersuchungsergebnisse Sport- und Freizeitgeräusche

Unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus des Freibades auf Basis des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2022 lässt sich die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung wie folgt beurteilen:

- An Sonn- und Feiertagen ist bei einer Spitzenauslastung des Freibads (etwa 2.500 bis 3.000 Tagesgäste) mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) an der geplanten Wohnbebauung um bis zu ca. 3 dB(A) zu rechnen.

Würde man basierend auf den Auswertungen des repräsentativen Jahres 2015 auf der sicheren Seite liegend davon ausgehen, dass Überschreitungen bereits an Tagen mit ca. 2.000 Tagesgästen auftreten, so ergeben sich 5 Sonn- und Feiertage in der Badesaison mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A). Für diese Tage können die Regelungen der 18. BImSchV für seltene Ereignisse in Anspruch genommen werden. Der dann geltende um 10 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwert (65 dB(A) tags) wird deutlich unterschritten.

- An Werktagen (Mo - Sa) kann auch bei einer Spitzenauslastung des Freibads (etwa 2.500 bis 3.000 Tagesgäste) davon ausgegangen werden, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) nicht überschritten wird. Bei der überwiegenden Anzahl an Werktagen mit niedrigerer Auslastung ist mit deutlichen Unterschreitungen des Immissionsrichtwertes zu rechnen.

Die schalltechnische Situation bezüglich der geplanten Wohnbebauung ist in der gesamten Badesaison als verträglich einzustufen. An etwa 5 Sonn- und Feiertagen in der Badesaison mit Spitzenauslastungen (inkl. Waldbadfest) sind voraussichtlich die

Regelungen der 18. BImSchV für seltene Ereignisse anzuwenden. Da diese Regelungen an bis zu 18 Tagen im Jahr angewendet werden können, besteht ein erheblicher Sicherheitspuffer.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche treten an den geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden an den schallzugewandten Fassaden um bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete - als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen - werden nur an den Nordwestfassaden Richtung Erzgebirgsstraße überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 150 sind keine Schallschutzmaßnahmen gegen die Sport- und Freizeitgeräusche des geplanten Freibads (Neubau Waldbad) erforderlich.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich an den geplanten Wohngebäuden teilweise erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftungseinrichtungen).

Unter Punkt 6 ist der Textvorschlag zum Thema Immissionsschutz für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 150 genannt.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnanlage am Waldbad“ in der Stadt Waldkraiburg.

11. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	8.850 qm
davon Grundstücke / Bauland	ca.	8.015 qm
davon maximal überbaut (GRZ 0,7)	ca.	5.610 qm
davon Freiflächen	ca.	2.405 qm
davon Straßenfläche öffentlich	ca.	670 qm
davon Gehweg öffentlich	ca.	165 qm

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Emil Kirchmeier

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