



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet westlich des Florian-Geyer-Wegs

Fassung vom: 12.08.2026

Planfertiger Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925541

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959173

Inhalt:

- A) Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht und Planungsbedürfnis**
- B) Landes- u. Regionalplanung, Flächennutzungsplan**
- C) Zielsetzungen des Bebauungsplanes**
- D) Erschließung, Garagen und Stellplätze**
- E) Grünordnung**
- F) Artenschutz**
- G) Immissionsschutz**
- H) Altlasten**

A) Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht und Planungsbedürfnis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 umfasst Flurstücke östlich der Eissporthalle Waldkraiburg, die über Zuwegungen vom Florian-Geyer-Weg erschlossen sind. Konkret liegen die Flurstücke 1733/2, 1733/4, 1734/5, 1734/6, 1734/7, 1734/8, 1734/9, Gemarkung Waldkraiburg im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Flächenumgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,3 ha.

Planungsbedürfnis

Der Planbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Teile der Stadt Waldkraiburg (§ 34 BauGB). Die weiterhin bestehende Bedarf an Wohnungen ist der Anlass dafür, dass die Stadt Waldkraiburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 westlich des Florian-Geyer-Wegs. Entsprechend ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zwei Wohngebäuden vorgesehen, die jedoch im unmittelbaren Einwirkungsbereich der angrenzenden Eissporthalle mit Kühlturm und des zugehörigen Parkplatzes mit insgesamt 340 Stellplätzen liegen.

Um für den Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Fragen sicherzustellen, hat die Stadt Waldkraiburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 beschlossen.

B) Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stuft Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf am Inn als Oberzentrum ein. Für diese Flächenkategorie sind im Landesentwicklungsprogramm unter anderem folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Waldkraiburg liegt in Bayern in der Planungsregion 18 (Südostoberbayern) und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt Waldkraiburg ist gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Mühldorf am Inn. Für die vorliegende Planung formuliert der Regionalplan Südostbayern in Bezug auf das Siedlungswesen im unter anderem folgende Grundsätze und Ziele:

Zu Siedlungswesen:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (Teil B, II, 1 G).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

C) Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132. verfolgt die Stadt Waldkraiburg das Ziel, auf den Grundstücken östlich der Eissporthalle die planerischen Voraussetzungen für eine angemessene wohnbauliche Nutzung und Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu schaffen. Damit wird ein Beitrag zur Wohnraumbereitstellung in der Stadt Waldkraiburg geleistet. Gleichfalls folgt die ermöglichte Baurechtsmehrung dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem der Nachverdichtung und Innenentwicklung der Vorzug vor der Ausweisung neuer Flächen gegeben wird. Entsprechend wird die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Des Weiteren ist es Ziel des vorliegenden Bauleitplanes, die Baugrundstücke, die östlich an einen vorhandenen Gehölzstreifen der Eisporthalle angrenzen, mit heimischen Gehölzen grünordnerisch zu gestalten.

Art und Maß der zulässigen Bebauung, Baugestaltung

In der hier vorliegenden Bebauungsplanung wird „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der Nutzung festgelegt. Dies entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg und der aktuellen Umgebungsnutzung im Umfeld des Florian-Geyer-Weges.

Mit Blick auf die verfolgte Zielsetzung des Bebauungsplanes wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3¹ als angemessen erachtet, eine ausgewogene Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig Teile der Grundstücke als begrünte Flächen zu erhalten. Die Lage und der Zuschnitt der Bauräume orientiert sich an der Form der Grundstücke sowie der vorhandenen, benachbarten Bebauung. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Baugrundstück wird bewusst begrenzt, um die Flächen außerhalb der Bauräume nicht im Übermaß für Garagen und Stellplätzen beanspruchen zu müssen.

Dennoch ist, um auf den Baugrundstücken Zufahrten, Garagenvorplätze und Hauszugänge im erforderlichen Umfang realisieren zu können, eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 erforderlich.

Damit sich die Bebauung harmonisch in die Umgebung einpasst, sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung Einzel- oder Doppelhäuser mit 2 Geschossen festgesetzt. Um den heutigen Ansprüchen an energiesparende Bauweise zu genügen, setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zweigeschossigen Gebäude eine Wandhöhe von 6,8 m fest, die weitreichende bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst. Gleichfalls stellt die festgesetzte Zweigeschossigkeit für die Einzel- und Doppelhäuser sicher, dass die zukünftige Bebauung der Geschossigkeit entspricht, wie sie in der Nachbarschaft vorherrscht.

Doppelhäuser sind mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen 27° und 35° zulässig.

Mit der Festsetzung, dass Dachgauben erst ab 30° Dachneigung zulässig sind, ist ein Kompromiss zwischen der städtebaulichen Zielsetzung, eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten und einer besseren Nutzbarkeit der Gebäude gefunden. Gleichfalls verfolgen die Festsetzungen zu den Abständen von Gauben untereinander, zum Ortgang bzw. zur Traufe das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft ohne gestalterische Brüche sicherzustellen. Auf diese Weise ist auch der Raum unter dem Dach, ohne dass dieser ein weiteres Vollgeschoss darstellt, nutzbar.

Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständering) zugelassen.

D) Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Florian-Geyer-Weg durch zwei Stichwege, die als öffentliche Verkehrsfläche „Eigentümerweg“ festgesetzt sind. Die unmittelbar an die Bauräume anschließenden Garagen bieten neben dem Kfz-Stellplatz zusätzlichen Raum für die Lagerung von z. B. Gartengeräten. Hierdurch soll die Notwendigkeit für den Bau von entsprechenden Schuppen und Gartenhäusern verringert werden. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen, indem Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind.

¹ Die festgesetzte GRZ von 0,3 bezieht sich im Süden des Planbereiches auf die Summe der Flächen der 3 Flurstücke 1734/5, 1734/6 und 1734/7, Gemarkung Waldkraiburg.

E) Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 132 zielt insbesondere darauf ab, für das wohnbaulich genutzte Gebiet eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen. Daher Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher für die Baugrundstücke festgesetzt.

F) Artenschutz

Der innerstädtisch gelegene Planbereich ist von bebauten Grundstücken umgeben. Östlich der Eissporthalle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 19/2, Gemarkung Waldkraiburg ein Gehölzstreifen, der von der Planung nicht beansprucht wird und als Biotopverbundachse fungiert. Nur wenige, jüngere Gehölze liegen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung, der ansonsten als gehölzbestandene Gartenfläche bzw. als Rasenfläche genutzt wird. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Fläche durch die aktuelle Nutzung und das Umfeld Störungen (Lärm, Bewegung) ausgesetzt ist, ist anzunehmen, dass der jüngere Gehölzbestand allenfalls Lebensstätte und Brutplatz für weit verbreitete, häufig vorkommende Vogelarten darstellt. Insofern ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die Fällung des Gehölzbestandes im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Dadurch kann die Tötung von Tieren aus den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für Reptilien und die Haselmaus bietet das innerstädtisch gelegene Grundstück keine geeigneten Lebengrundlagen.

G) Immissionsschutz

Durch das IB Greiner wurde zur der vorliegenden Planung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche, Bericht Nr. 225067 / 2 vom 08.05.2025) erstellt. Die in der Studie vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert. Nachfolgend sind die Ergebnisse des Fachgutachtens in der Zusammenfassung wiedergeben. Auf die ausführlichen Ausführungen in dem Fachgutachten wird hier verwiesen:

Die Stadt Waldkraiburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 für ein WA-Gebiet westlich des Florian-Geyer-Wegs. Innerhalb des Plangebietes (Fl.Nrn. 1733/4 und 1734/5 bis 7) ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden vorgesehen. Die geplanten Bauräume liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der angrenzenden Eissporthalle mit Kühlturm und des zugehörigen Parkplatzes mit insgesamt 340 Stellplätzen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass aufgrund der Nutzung der Eissporthalle die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Im Fall von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung festzulegen.

Untersuchungsergebnisse

Unter Berücksichtigung der langjährigen Gemengelage der Eissporthalle und der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den noch unbebauten Grundstücken wird in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten für die geplante Wohnbebauung der Schutzanspruch eines MI-Gebietes zugrunde gelegt. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete geht die Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als Maßstab der Zumutbarkeit bzw. Rücksichtnahmegebot noch eingehalten sind.

Zur Ermittlung der Schallemissionen der Eissporthalle wurden umfangreiche Messungen im Februar 2024 durchgeführt (vgl. Anhang C dieses Berichts). Im Zuge der Auswertung der Messungen und in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten haben die Stadtwerke Waldkraiburg der verbindlichen Umsetzung folgender organisatorischer und technischer Schallschutzmaßnahmen zugestimmt:

- Die Nutzung der Eissporthalle (Vereins- und Hobbysport mit Eislauf, Eishockey, Eisstockschießen, Schul- und Publikumseislauf) ist täglich bis 22:00 Uhr uneingeschränkt zulässig.

- Die Eishockey-Spiele mit Zuschauerbeteiligung müssen spätestens um 22:00 Uhr beendet sein (inkl. dem Abgang der Besucher aus der Halle). Die Parkplatznutzung (Abfahrt der Besucher) ist auch nach 22:00 Uhr zulässig.
- Die Nutzung des Freibereichs der Gaststätte (Buden mit Ausschank, Musikbeschallung) muss spätestens um 22:00 Uhr beendet sein.
- In der Eissporthalle kann von 22:00 bis 24:00 Uhr ausschließlich eine geräuscharme Nutzung (Training Eishockey Hobbymannschaft, Eisstockschießen) erfolgen.
- Die Geräuschabstrahlung des Kühlturms ist durch technische / bauliche Maßnahmen auf eine Schalleistung von $LWA = 82 \text{ dB(A)}$ tags und $LWA = 72 \text{ dB(A)}$ nachts zu reduzieren. Der durchgehende Betrieb des Kühlturms ist tags und nachts zulässig. Die Berechnung der Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung erfolgt in den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen der 18. BImSchV für den Tag mit der intensivsten Nutzung (i.d.R. Samstag). Die Umsetzung der genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen an der Eissporthalle wird hierbei vorausgesetzt. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV zeigt folgende Ergebnisse:

Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten (08:00 bis 20:00 Uhr)

Bei einer durchgehenden intensiven Nutzung der Eissporthalle über 12 Stunden (z.B. Eislauf, Eisstockschießen, Eishockey Training Kinder / Jugend über 10 Stunden sowie Eishockey-Spiele der 1. Mannschaft mit Zuschauerbeteiligung über 2 Stunden) wird der Immissionsrichtwert (60 dB(A)) an den geplanten Wohngebäuden um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Die Beurteilung gilt auch für die übrigen Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen. Gleiches gilt unter Berücksichtigung des beurteilungsfreien Schuleislaufs (Mo-Fr vormittags).

Tageszeit innerhalb der Ruhezeiten von 20:00 bis 22:00 Uhr

Bei der durchgehenden intensiven Nutzung der Eissporthalle (Eishockey-Spiel 1. Mannschaft mit ca. 800 Zuschauern) über 2 Stunden wird der Immissionsrichtwert (60 dB(A)) an den geplanten Wohngebäuden um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen treten nur an den Westfassaden auf. Sofern bei den Eishockey-Spielen eine noch höhere Geräuschkentwicklung entsteht (z.B. bei höheren Zuschauerzahlen) ist zusätzlich auch an den Nord- und Südfassaden mit Überschreitungen zu rechnen. An den schallabgewandten Ostfassaden können Überschreitungen ausgeschlossen werden.

Gemäß den Angaben der Stadtwerke ist an ca. 35 Tagen in der Saison im Zeitraum 20:00 bis 22:00 Uhr mit dieser Belastung zu rechnen. Zur Beurteilung für einzelne Spiele (z.B. Derby / Finalsspiele) mit sehr hoher Zuschauerbeteiligung kann auch der Immissionshöchstwert von 65 dB(A) für seltene Ereignisse herangezogen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollte davon ausgegangen werden, dass die Eissporthalle etwa die Hälfte der zulässigen 18 Tage für seltene Ereignisse beanspruchen kann. Die Beurteilung gilt auch für die übrigen Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen.

Die morgendlichen Ruhezeiten (werktags von 06:00 bis 08:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 07:00 bis 09:00 Uhr) mit dem reduzierten Immissionsrichtwert (55 dB(A)) sind im vorliegenden Fall irrelevant, da hier im Regelfall kein bzw. kein geräuschintensiver Betrieb in der Halle herrscht.

Nachtzeit (lauteste Nachtstunde, 22:00 bis 23:00 Uhr)

Bei der Nutzung der Eissporthalle (Eishockey-Training Hobbymannschaft ohne Zuschauer) über 1 Stunde wird der Immissionsrichtwert (45 dB(A)) an den geplanten Wohngebäuden um bis zu 8 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen treten an den West-, Nord- und Südfassaden auf. An den schallabgewandten Ostfassaden wird der Immissionsrichtwert um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Mit der genannten Nutzung im Zeitraum von 22:00 bis 24:00 Uhr ist in der Saison täglich zu rechnen. Somit kann der nächtliche Immissionshöchstwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse nicht zur Beurteilung herangezogen werden.

Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind $0,5 \text{ m}$ vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten. Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) reagiert werden.

Während der Eissportsaison ist an beiden geplanten Wohngebäuden von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den West-, Nord- und Südfassaden im Zeitraum von 20:00 bis 24:00 Uhr auszugehen. Außerhalb der Eissportsaison tritt an den Wohngebäuden keine relevante Geräuschbelastung durch die Nutzung der Sommersportanlagen auf. Die Umsetzung einer Grundrissplanung, die an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudefassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht, ist aller Voraussicht nach nur teilweise möglich.

Die Festlegung von nicht öffnenbaren Fenstern und fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für die von Richtwertüberschreitungen betroffenen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) erscheint aus fachlicher Sicht angemessen. Insbesondere sollte die Möglichkeit gegeben sein, dass diese Fenster außerhalb der Eissportsaison „normal“, d.h. als öffnenbare Fenster, genutzt werden können. Zudem sind erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudefassaden bzw. der Außenbauteile (Fenster, Belüftungseinrichtungen, Rollladenkästen, Außenwände, Dach) zu beachten. Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße im Bauvollzug wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

Unter Punkt 7 ist ein entsprechender Textvorschlag für die Satzung genannt. Dieser sollte in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Rechtsberatung auf Rechtssicherheit geprüft werden. Weitere mögliche Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmungen in Form von Lärmschutzwänden sowie verglaste Vorbauten vor den Fenstern der Aufenthaltsräume sind unter Punkt 6 des Schallgutachtens erläutert.

H) Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 besteht bezüglich einer Kennzeichnung von Altlasten kein Handlungserfordernis. Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich bekannter Altlasten bzw. von Verdachtsflächen.

Stadt Waldkraiburg

Emil Kirchmeier
1. Bürgermeister