



Stadt Waldkraiburg
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Entwurf

Stand: 17.11.2025

Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

in der Fassung vom
als Satzung vom



WALDKRAIBURG
DIE STADT.

Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg
Tel. 08638 959-0
stadt@waldkraiburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.6.3	Brandbekämpfung	11
A.6.4	Boden	11
A.6.5	Denkmalschutz	13
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	13
A.6.7	Geschützte Arten	13
A.6.8	Oberflächengewässer und Niederschläge	14
A.6.9	Erholung	15
A.6.10	Immissionen und Emissionen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Bebauungsplankonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	18
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	18
B.2.5	Höhenentwicklung	21
B.2.6	Abstandsflächen	22
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	23
B.2.8	Dächer	23
B.2.9	Solar- und Photovoltaikanlagen	24
B.2.10	Einfriedungen	24
B.3	Grünordnung	24
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	25
B.5	Erschließung und Infrastruktur	27
B.6	Brandbekämpfung	29
B.7	Versickerung und Entwässerung	29
B.8	Immissionsschutz	31
B.9	Klimaschutz und Klimaadaption	33
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
B.11	Flächenbilanz	35
C	Umweltbelange	36
C.1	Umweltbericht	36
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	36
D	Ausfertigung	36

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1468

Anlage

Baugrundgutachten, Neubau sechs MFHs Peter-Rosegger-Str. in Waldkraiburg
geo Ingenieure GmbH, Neuötting, Projekt Nr. 24-060, 22.05.2025, 75 Seiten

Baugrundgutachten, Neubau MFH Immanuel-Kant-Weg 1+3 in Waldkraiburg
geo Ingenieure GmbH, Neuötting, Projekt Nr. 24-060, 12.06.2025, 45 Seiten

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 149 Peter-Rosegger-Straße – Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit
Relevanzabschätzung
Kartierungsbüro Hintsche GmbH, Bruckmühl, 31.07.2025, 19 Seiten

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)
Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB, Germerring, Bericht Nr. 225094 / 2 vom 29.10.2025, 23 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die bestehende Mehrfamilienhausbebauung im Planungsgebiet auf der Westseite der Peter-Rosegger-Straße soll aufgrund der in die Jahre gekommenen Bausubstanz etappenweise abgebrochen werden. Im Rahmen des Neubaus einer Wohnanlage mit ca. 85 Wohneinheiten sollen die bestehenden Wohnungen ersetzt und durch Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden. Alle Wohnungen sollen im Rahmen der bayerischen Wohnungsbauförderung (EOF) errichtet und durch die Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg (WSGW) an deren Mitglieder vergeben werden.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan, jedoch heute bereits eine Bebauung und Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße soll nun in diesem Bereich im Rahmen einer Neubebauung eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße wurde durch den Stadtrat Waldkraiburg am 20.05.2025 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Wohnanlage auf bereits mit Mehrfamilienhäusern bebauten Flächen an der Peter-Rosegger-Straße und des Immanuel-Kant-Wegs.

Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung und Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten und bebauten Siedlungsbereich.

Auch die übrigen Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 maximal zulässigen 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst inklusive der anliegenden Straßenverkehrsflächen ca. 9.510 m².

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (3.2 Z) und des Regionalplan 18 (B II 1 G) verankert.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben, um weitestgehend bereits bebaute und genutzte Flächen, die überplant werden, wodurch der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen ist. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes sind weder Flächen für die Landwirtschaft oder Wald vorhanden noch von einer Überplanung betroffen. Es handelt sich ausschließlich um bereits als Wohngebiet festgesetzte Flächen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Waldkraiburg an der Peter-Rosegger-Straße im Bereich zwischen Stadtpark und Goetheplatz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2207/6, 2207/7, 1794/2 (Immanuel-Kant-Weg), 1817 und 1818 sowie Teillflächen des Flurstücks Nr. 1766 (Peter-Rosegger-Straße) und 1794 (Immanuel-Kant-Weg). Diese liegen in der Gemarkung Waldkraiburg.

Das Planungsgebiet ist im Osten durch die Peter-Rosegger-Straße, im Süden und Norden durch Wohnbebauung und im Westen im südlichen Bereich durch den Stadtpark sowie im nördlichen Bereich weitere Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,95 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 210 m und in Ost-West-Richtung ca. 20-80 m.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum innerhalb eines ländlichen Raumes mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Der gesamte Landkreis Mühldorf am Inn ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Grau und kursiv nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z) In allen Teilläufen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläufe sind weiterzuentwickeln.
→ *Bereitstellung von ausreichendem und angemessenem Wohnraum*
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung (...) geschaffen oder erhalten werden.
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum*
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ *Verdichtete Bauweise als Ersatzneubau in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
→ *Berücksichtigung von Abflusskorridoren und Retentionsflächen, Ermöglichung einer hochwasserangepassten Bauweise*
- 2.2.6 (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (...)
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird, (...)
→ *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit hinsichtlich der Größe unterschiedlichen Wohnraumangeboten im Rahmen einer Genossenschaft*
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ *Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (...)
→ *Nutzung des Nachverdichtungspotenzials im Rahmen der Innenentwicklung*

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum und in Verbindung mit dem Oberzentrum Mühldorf am Inn als Doppelzentrum festgelegt. Waldkraiburg selbst sowie die umliegenden Gemeinden liegen im allgemeinen ländlichen Raum sowie der gesamte Landkreis Mühldorf am Inn ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) dargestellt.

Die angrenzenden Gemeinden der Markt Kraiburg a.Inn im Süden und Ampfing im Norden sind als Grundzentren verzeichnet.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in Grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
(...)
→ *Schaffung von unterschiedlichen Wohnraumangeboten im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung*
- A I 2.1 (G) (...) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
→ *Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung*
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
→ *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß; wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge; Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung*
- B II 1 (G) 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.
→ *Kompakte Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung und an bestehenden Infrastruktureinrichtungen*

Flächennutzungsplan

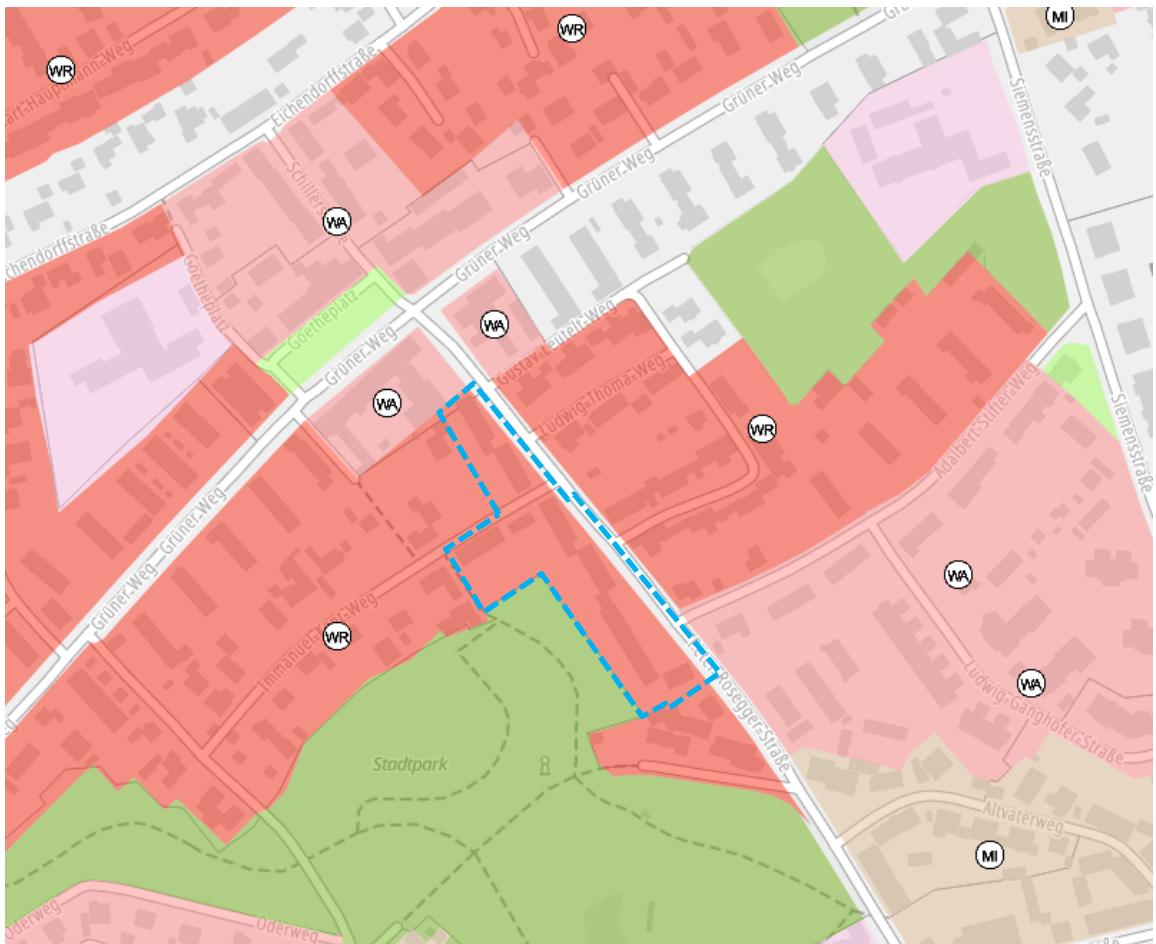


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geltungsbereich blau) - ohne Maßstab

Der gegenständliche Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet“ dargestellt.

Die umliegenden Bereiche sind als reines Wohngebiet oder als allgemeines Wohngebiet bzw. der Stadtpark im Süden als „Grünfläche“ verzeichnet.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist jedoch ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht gänzlich eingehalten.

Jedoch wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Da bereits heute grundsätzlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist und nördlich wie südöstlich bereits allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, können Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ausgeschlossen werden. Somit wird die Aufstellung des Bebauungsplans ohne parallele Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestehendes Baurecht

Die betroffenen Flächen sind derzeit durch keinen Bebauungsplan überplant aber bereits bebaut. Somit richtet sich die Zulässigkeit von geplanten Vorhaben innerhalb dieses Bereiches derzeit nach § 34 BauGB.

Das Baurecht ergibt sich somit heute aus der bestehenden bzw. umgebenden Bebauung. Hier handelt es sich weitgehend um zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Im Hinblick auf die mögliche Baukörperkonfiguration sind die bestehenden Zeilenbauten im Planungsgebiet maßstabsgebend. Auch nördlich am Goetheplatz bzw. dem Grüner Weg ist geschlossene Bebauung vorhanden.

Städtische Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende Satzungen der Stadt Waldkraiburg in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Stadt Waldkraiburg über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung - SpPS)

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist mit einer Wohnanlage aus vormals sieben Mehrfamilienhäusern sowie Nebenanlagen bebaut, von denen inzwischen das Gebäude am Immanuel-Kant-Weg Nr. 1+3 abgerissen worden ist. Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen, nicht ausgebauten Dachgeschoss. Es sind jeweils zwei bis drei Gebäude zusammengebaut, sodass Gebäudefronten von bis zu ca. 45 m Länge entstehen. Die Wohngebäude an der Peter-Rosegger-Straße sind dabei teilweise durch angebaute Garagen untereinander verbunden, wodurch eine nahezu geschlossene Gebäudefront besteht, welche die straßenseitigen Eingangsbereiche im Osten von den westlichen Außenflächen der Wohnanlagen trennen. Die Gebäude sind dabei nicht parallel der Peter-Rosegger-Straße ausgerichtet und verspringen zueinander. Somit entstehen unterschiedlich breite, verspringende Vorbereiche vor den Gebäuden.

Die Außenflächen der Baugrundstücke sind zur Straße hin durch Hecken von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Peter-Rosegger-Straße bzw. des Immanuel-Kant-Wegs getrennt und werden lediglich durch Wege und Zufahrtsbereiche zu Stellplatzflächen unterbrochen. Neben den Baumreihen westlich entlang der Peter-Rosegger-Straße sind hauptsächlich auf den Außenflächen angrenzend an den Stadtpark hin mehrere Bestandsbäume vorhanden. Darüber hinaus bestehen die Außenflächen aus Rasenflächen mit vereinzelten Sträuchern.

Das Gelände im Planungsbereich ist überwiegend eben um eine Höhe von ca. 435,5 ü. NHN (DHHN 2016). Der höchste Geländepunkt liegt auf ca. 435,8 ü. NHN im Bereich des Straßenbegleitgrüns und der Baumreihe an der Peter-Rosegger-Straße, der niedrigste auf ca. 435,2 ü. NHN am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

Umgebung

Der Geltungsbereich grenzt nordwestlich, nördlich, östlich und südöstlich an weitere Wohngebiete an. Nach Nordwesten am Immanuel-Kant-Weg sowie Richtung Südosten bestehen diese aus zumeist zweigeschossigen Einfamilienhäusern, im Norden am Grüner Weg überwiegend aus geschlossenen zweigeschossigen, strassenbegleitenden Häuserzeilen. Weiter nördlich am Goetheplatz befindet sich als Abschluss der Peter-Rosegger-Straße ein 7-geschossiges Wohngebäude. Das Wohngebiet östlich, jenseits der Peter-Rosegger-Straße ist durch Doppel- sowie stellenweise Reihenhäuser gegliedert.

Im Südwesten schließt der Stadtpark von Waldkraiburg mit dichtem Baumbestand an. Innerhalb dessen Fläche befindet sich ab einer Entfernung von ca. 30 m zum Geltungsbereich auch eine topografische Erhöhung, die eine Höhe von ca. 451,0 m ü. NHN, ca. 14 m über dem Geltungsbereich erreicht.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die beiden Wohnstraßen Peter-Rosegger-Straße und Immanuel-Kant-Weg bereits vollständig erschlossen und in das innerstädtische Verkehrsnetz eingebunden. Dabei kommt der Peter-Rosegger-Straße eine gewisse innerstädtisch Verbindungsfunction zukommt, der Immanuel-Kant-Weg jedoch als sehr untergeordnet anzusehen ist.

Über die Peter-Rosegger-Straße besteht nach Norden Anschluss an den Grüner Weg (Teil einer innerörtlichen Verbindungsstraße im nördlichen Stadtgebiet) und nach Süden an den Prager Weg (Richtung Stadtzentrum) sowie die Karlsbader Straße. Über die Karlsbader Straße und den Grüner Weg besteht im weiteren Anschluss an die St2091 und somit das überörtliche Straßennetz.

Die Peter-Rosegger-Straße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m, die westseitig als Parkstreifen genutzt wird, sowie beiderseitigen Gehbahnen auf, die an der Westseite der Straße durch eine Fläche als Straßenbegleitgrün mit Baumreihe von der Fahrbahn getrennt ist.

Der Immanuel-Kant-Weg hingegen dient als untergeordnete Wohnstraße lediglich der Erschließung der einzelnen Einfamilienhaus-Grundstücke und besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m. Er ist als Mischverkehrsfläche ohne abgesetzte Gehbahnen ausgebaut.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befinden sich fußläufig nur ca. 60 m entfernt am Goetheplatz. Hierüber sind mehrere Buslinien, z. B. ins Stadtzentrum erreichbar

In ca. 1,3 km Entfernung zum Geltungsbereichs befindet sich der Bahnhof Waldkraiburg. Über diesen besteht eine Zuganbindung mit der Südostbayernbahn RB 44 nach Mühldorf am Inn bzw. Rosenheim.

Somit ist durch den ÖPNV eine regionale Anbindung gewährleistet.

Sonstige Infrastruktur

Die im Rahmen der Bebauung notwendigen technischen Infrastrukturen (z. B. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden bzw. liegen diese auf den angrenzenden Grundstücken bzw. in den Verkehrsflächen vor. Ein Anschluss der neuen Wohnanlage kann mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Über die Baugrundstücke verlaufen mehrere unterirdische Leitungstrassen (Wasser, Strom/Telekommunikation), die neben dem Anschluss der darauf befindlichen Gebäude selbst

auch teilweise für die umliegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs dienen. Hinsichtlich der Wasserversorgung sind insbesondere innerhalb der Flurstücke Nr. 1818, 2207/6 und 2207/7 übergeordnete Leitungen vorhanden, bezüglich der Stromversorgung/ Telekommunikation besitzt zusätzlich das Flurstück Nr. 1817 Leitungsverläufe, womit alle Baugrundstücke des gegenständlichen Bebauungsplans betroffen sind. Nach Abstimmung mit dem Leitungsträger werden diese Leitungen jedoch kurzfristig in die umliegenden Straßenverkehrsflächen verlegt, sodass die bestehenden Leitungsverläufe keine Beeinträchtigungen für die Planung nach sich zieht.

A.6.3 Brandbekämpfung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsflächen der Peter-Rosegger-Straße oder des Immanuel-Kant-Wegs entfernt. Somit sind im Zuge der Planung nicht grundsätzlich Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die vorhandenen Leitungen im Straßenbereich der Erschließungsstraßen zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich.

A.6.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durch das Ingenieurbüro geo Ingenieure GmbH, Neuötting zwei Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 24-060 vom 22.05.2025 (Neubau sechs MFHs Peter-Rosegger-Str.) bzw. 12.06.2025 (Neubau MFH Immanuel-Kant-Weg 1+3) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind den Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Bodenaufbau

Die im Planungsgebiet durchgeführten Baggerverschüttungen und schweren Rammsondierungen stellen unauffällige Oberböden in einer Stärke von 0,1 m bis 0,2 m fest. Unterhalb dieser sind je nach Baggerverschüttung gemischtkörnige Auffüllungen bis zu einer Tiefe zwischen etwa 0,4 bis 1,6 m unterhalb der Geländeoberkante (u. GOK) oder bindige Auffüllungen bis zu einer Tiefe zwischen etwa 0,4 und 2,0 m u. GOK vorzufinden. Diese Auffüllungen sind heterogen strukturiert und besitzen je nach Schurf unterschiedliche Zusammensetzungen aus Schluff, Kies, Rotlage, einzelnen Steinen sowie teilweise Ziegel- oder Betonbruchstücken.

Unmittelbar unter den Auffüllungen bzw. ab GOK (einige Schürfen, die abseits und auf der Westseite der Gebäude im Bereich der Außenanlagen durchgeführt wurden) steht bei dem überwiegenden Teil der Baggerverschüttungen flächig „Rotlage“ an. Dieses Material ist laut Gutachten als schluffiger bis stark schluffiger und sandiger Kies bzw. in seiner bindigen Form als kiesiger bis stark kiesiger und schwach sandiger bis sandiger Schluff anzusprechen. Größtenteils handelt es sich um einen sehr wechselhaften Horizont.

Bei allen Baggerverschüttungen ist als Sohlschicht lehmfreier Niederterrassenschotter, der sog. „Weiße Kies“ festgestellt worden. Dieser ist bis zu den Endtiefen der Schürfe zwischen 1,8 und 2,5 m u. GOK angetroffen worden. Bodenmechanisch sind die Niederterrassenschotter v.a. als sandiger Kies mit einzelnen Steinen zu bewerten, in dem lokal dünne Sandlinsen und einzelne dünne Rollkieslagen eingebettet sind. Laut Bohrarchiv des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist mit einer Mächtigkeit dieser Schicht von etwa 40 m im Bereich des Umgriffes zu rechnen.

Gründung

Durch die heterogene Zusammensetzung der Auffüllungen sowie die sehr wechselhaften Horizonte der „Rotlage“ hinsichtlich seiner Feinkornanteilen ist ein durchgehend tragfähiger Boden erst mit dem „Weißen Kies“ vorzufinden. Dieser steht flächig um 434 m ü. NHN an, kann jedoch lokal aufgrund vorliegender Auffüllungen oder Verwitterungstaschen der „Rotlage“ teils erst in größeren Tiefen (1,6 m u. GOK bzw. 433 m ü. NHN) angetroffen werden.

Sickerfähigkeit

Der anliegende „Weiße Kies“ ist als stark durchlässig zu beurteilen. Die darüber liegenden heterogenen Schichten weisen unterschiedliche Sickerfähigkeit auf.

Grund- und Schichtwasser

Laut Gutachten sind erwartungsgemäß im Rahmen der Baugrunduntersuchung weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen worden. Gemäß Erfahrungen aus umliegenden Projekten, dem Bohrarchiv des LfU sowie der hydrologischen Karte von Bayern ist Grundwasser bei etwa 401 m ü. NHN zu erwarten. Somit ist im Planungsgebiet ein Flurabstand des Grundwassers von etwa 34 m anzunehmen.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im gesamten Stadtgebiet von Waldkraiburg ist mit dem Auftreten von Rüstungslasten und Bunkerresten zu rechnen. Im Planungsgebiet selbst sind bisher keine größeren Altlasten (z. B. Bunkeranlagen) bekannt, jedoch sind im Rahmen der beiden Baugrunduntersuchungen Bodenverunreinigungen und in Teilbereichen Spuren auf Altlasten festgestellt worden.

Neben den vorgenannten, bereichsweise vorgefundenen, einzelnen kleinen Bauschuttresten (Ziegel- und Betonbruchstückchen) in den Auffüllungen sind auf den Baugrundstücken der Fl.-Nr. 1817, 1818 und 2207/6 keine größeren schädlichen Verunreinigungen festgestellt worden. Lediglich in einem Baggerschurf auf der westlichen Gebäudeseite der Peter-Rosegger-Straße 13 wurde in einer bindigen Auffüllung ein verwitterter Granatsplitter freigelegt.

Das Baugrundgutachten zum Baugrundstück Fl.-Nr. 2207/7 (Immanuel-Kant-Weg 1+3) hat in den analytischen Proben der bindigen Auffüllungen Verunreinigungen in Bezug auf polychlorierte Biphenyle (PCBs) festgestellt. Bei weitläufigeren Bereichen dieses bindigen Bodenhorizontes ist es vorsorglich als Z2 Material zu deklarieren. Es wird für den Horizont der bindigen Auffüllungen eine getrennte Haufwerksbildung nach dem Aushub mit anschließender Beprobung empfohlen. Aufgrund dessen sind aus gutachterlicher Sicht weiterführende Bodenuntersuchungen hinsichtlich möglicher im Untergrund vorhandener Altlasten (bindige Auffüllungen) erforderlich.

Da Altlasten oftmals kleinräumig verteilt sind, können diese nie gänzlich ausgeschlossen werden. Auffällige bzw. potenziell verunreinigte Böden sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen, in Halden zwischenzulagern, repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Analysen wird in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Im Anschluss kann ein Abtransport erfolgen.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen ist eine nutzungsspezifische Sanierung der Altlasten mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2025) ist im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Das nächstgelegene Denkmal ist das Baudenkmal „Martin-Luther-Kirche“ (D-1-83-148-31) ca. 200 m südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung, fehlenden räumlichen Verbindung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsstrukturen sind hier Wechselwirkungen auszuschließen.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotoptächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: November 2025).

Innerhalb des Stadtparks, etwa 30 m südwestlich vom Geltungsbereich entfernt, stellt die Biotopkartierung (Flachland) eine Fläche („werden“, Nr. 7740-0157-001) als Feldgehölz, naturnah (90 %), dar.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ab etwa 10 m nördlich des Immanuel-Kant-Wegs befinden sich innerhalb des Bereichs der Kormoranallgemeinverfügung gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt 12/2008, die als artenschutzrechtliche Ausnahmeverordnung eine Bejagung des Kormorans zeitlich beschränkt (hier: Abschusszeitraum für Jung- und Altvögel vom 16.08.-14.03.) gestattet.

Weitere Biotopflächen oder Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Mühldorf am Inn ist der Geltungsbereich in der naturräumlichen Einheit Unteres Inntal (054) verzeichnet. Für den gegenständlichen Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes Mühldorf am Inn sind unbeschadet dessen zu beachten.

A.6.7 Geschützte Arten

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und Relevanzabschätzung wurde durch das Kartierungsbüro Hintsche, Bruckmühl, das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten untersucht. Der Untersuchungsbericht vom 31.07.2025 mit Schwerpunkt auf gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ausweislich dieses Gutachtens wurden an den Außenfassaden und in den Bestandsgebäuden keine gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäuse sowie weder Hinweise noch Spuren (z. B. Nester), die auf deren Vorkommen hindeuten, festgestellt.

Einige Bäume im Umfeld der Gebäude, insbesondere westlich Richtung Stadtpark, eignen sich für frei brütende Vogelarten als Nistplatz sowie die Außenflächen generell möglicherweise als Nahrungshabitate für Vögel. Einige Mauersegler wurden bei der Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung beim Überflug beobachtet, deren Nistplätze liegen allerdings außerhalb des Untersuchungsbereichs.

Des Weiteren ist ein Auftauchen von Erdkröten im Planungsgebiet möglich, da diese im angrenzenden Stadtpark nachgewiesen sind. Als dauerhafter Lebensraum ist der Geltungsbereich jedoch kaum geeignet.

Weitere saP-relevante Tier- oder Pflanzengruppen sind aus biogeografischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten.

A.6.8 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsgebiet selbst sowie in der näheren Umgebung ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich südlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 90 m befindet sich innerhalb des Stadtparks am Musikpavillon ein Teich.

Nach Angaben des Umweltinformationssystems des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: November 2025) liegt der Geltungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) oder in einem wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Extreme Wetterereignisse wie Starkregen (Gewitter, Hagel etc.) werden durch den Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

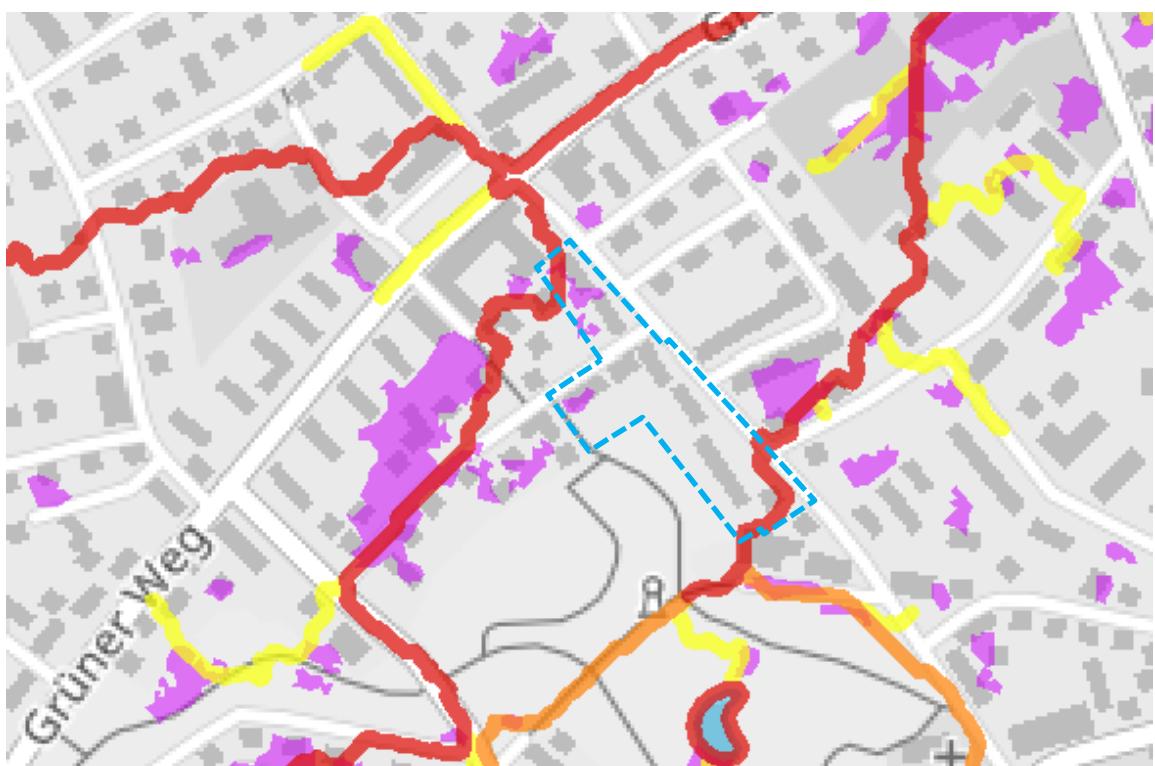


Abbildung 3: Ausschnitt des UmweltAtlas Bayern mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“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

Das Gelände im Geltungsbereich ist weitgehend eben und fällt nur leicht von Südwesten nach Nordosten hin ab. Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: November 2025) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs im nördlichen sowie im südlichen Teil jeweils ein Fließweg, welcher als potentieller Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ bestimmt ist. Der nördliche potentielle Fließweg verläuft aus Richtung Südwesten, aus dem angrenzenden Wohngebiet um den Immanuel-Kant-Weg, kommend westlich am Gebäude der Peter-Rosegger-Straße Nr. 23+25 vorbei weiter Richtung Norden zum Grünen Weg. Der südliche potentielle Fließweg fließt aus Süden über die Straße „Am Stadtplatz“ kommend östlich am Gebäude der Peter-Rosegger-Straße Nr. 3 vorbei weiter Richtung Norden in das Wohngebiet um den Adalbert-Stifter-Weg ab.

Zudem sind westlich der Gebäude Immanuel-Kant-Weg Nr. 1+3 sowie Peter-Rosegger-Straße Nr. 19-25 Geländesenken bzw. potentielle Aufstaubereich innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

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

A.6.9 Erholung

Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet bestehen keine Freizeitwege. Die nächstgelegenen verzeichneten Freizeitwege verlaufen südlich des Geltungsbereichs durch den Stadtpark in Ost-West-Richtung als Radwege (Tourismusverband Inn-Salzach) bzw. örtliche Wanderwege (Stadt Waldkraiburg – Weg der Geschichte).

Darüber hinaus besteht aufgrund der Wohnnutzung der Flächen lediglich geringe Erholungseignung im Geltungsbereich.

A.6.10 Immissionen und Emissionen

Immissionen

Anlagenlärm

In der Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, von welchen relevante Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet ausgehen können.

Verkehrslärm

Auf den Geltungsbereich wirken insbesondere die Emissionen der Verkehrsströme auf der Peter-Rosegger-Straße ein. Im Rahmen vorliegender Verkehrszahlen aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2022 zur Peter-Rosegger-Straße wurden in der Morgenspitzenstunde 183 bzw. in der Abendspitzenstunde 209 Fahrtbewegungen gezählt. Als Tagesverkehr (24h) wurden 2.480 Fahrtbewegungen festgestellt.

Zur Ermittlung von Verkehrsgeräuschemissionen und Auswirkung auf eine schutzbedürftige Wohnbebauung ist durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 225094 / 3) vom 05.11.2025 durchgeführt worden. Entsprechende Berechnungen, Beurteilungen und Maßnahmen aus dem Gutachten sind unter der Ziffer B.8 erläutert sowie dem vollständigen Untersuchungsbericht in den Anlagen zu entnehmen.

Emissionen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs besteht bereits eine Bebauung mit entsprechender Wohnnutzung. Durch diese bestehen heute keine relevanten, negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Die geplante neue Wohnanlage ist mit keinen relevanten Emissionen auf die Nachbarschaft im Gegensatz zur bestehenden Wohnnutzung zu rechnen. Auch hinsichtlich der Größe der Planung sind keine relevanten Verkehrslärmemissionen durch eine Verkehrszunahme zu befürchten.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Nutzungsintensivierung im Rahmen der Ermöglichung einer dichteren, flächensparenden Bauweise
- Sicherung einer hohen, der innerstädtischen Lage angemessenen Gestaltqualität
- Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der Verkehrslärmemissionen der Umgebung

Grünordnerische Ziele

- Sicherung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt nordwestlich des Stadtzentrums der Stadt Waldkraiburg an der Peter-Rosegger-Straße im Bereich zwischen Stadtpark und Goetheplatz und ist bereits heute mit Mehrfamilienhäusern in Form von Gebäudezeilen aus den 50er Jahren bebaut.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 85 Wohneinheiten in vier separaten Bauräumen vor. Die maximal zulässige Grundfläche ermöglicht eine hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Lage im innerstädtischen Kontext verdichtete Bebauung, für die ein Wohnungsmix aus hauptsächlich 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen ist.

Dabei sind entlang der Peter-Rosegger-Straße jeweils in sich versetzte, größere Baukörper vorgesehen, die zudem nicht parallel der Straße verlaufen. Somit wird das heute bereits vorhandene heterogene Vorfeld zur Straße erhalten und neu interpretiert. Gegenüber der Straße ergeben sich so unterschiedlich Tiefe grüne Vorbereiche und die Gebäude werden in sich gegliedert. Somit ergibt sich eine bessere Einbindung in die Umgebung.

Durch die Aufteilung in Einzelbaukörper wird gegenüber der heutigen Bebauung insbesondere eine Riegelwirkung gegenüber dem Stadtpark verhindert.

An der Einmündung des Immanuel-Kant-Weges ist eine etwas größere Aufweitung für zwischen den Gebäuden vorgesehen, welche eine kleine Quartiersmitte entstehen lässt und das in zweiter Reihe befindliche Gebäude im Immanuel-Kant-Weg auch an der Peter-Rosegger-Straße präsent werden lässt. Dieses zurückgesetzte Gebäude weist fünf Geschosse auf.

Insgesamt liegt die vorgesehene Höhenentwicklung leicht über dem Maßstab der Umgebung. Durch entsprechende Abstände zu den benachbarten Strukturen nur Stellplatzflächen und die Straßen sowie die Lage am Stadtpark ist dies jedoch mit der Umgebung verträglich. Der einzelne fünfgeschossige „Hochpunkt“ setzt dabei die heterogene Höhenentwicklung der weiteren Umgebung, welche sich zum Beispiel aus dem 7-geschossigen Gebäude am Goetheplatz ergibt, fort.

Bei der neuen Wohnanlage wird auf eine Tiefgarage verzichtet und die erforderlichen Stellplätze (0,5 STP/Wohneinheit) im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus oberirdisch auf den Baugrundstücken errichtet.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Peter-Rosegger-Straße und den Immanuel-Kant-Weg gegeben, somit sind keine weiteren Straßenverkehrsflächen notwendig.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind heute durch den Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße wird nun ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Peter-Rosegger-Straße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße. Im Sinne einer gemischten urbanen Struktur sollen somit im Geltungsbereich auch das Wohnen ergänzende Nutzungen möglich sein.

Um Flächenkonkurrenzen zu vermeiden und das umliegende Wohnumfeld nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen generell unzulässig.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung einzelner Bauräume wird das zugrunde liegende städtebauliche Konzept wiedergegeben. Durch die Anordnung der Bauräume werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten und Sichtachsen definiert. Die Bauräume werden ausschließlich aus Baugrenzen gefügt. Durch die geplante heterogene Bebauungsstruktur und die ebenfalls heterogenen Strukturen erscheint eine explizite Regelung einzelner Kanten im Sinne von Baulinien nicht erforderlich.

Die Bauräume sind dabei geringfügig größer als die zulässige Geschossfläche, um entsprechende Spielräume auf Ebene der Hochbauplanung zu ermöglichen.

Insgesamt lässt die dichtere Bebauungsstruktur, insbesondere aufgrund von tieferen Baukörpern, durch freizuhaltende Durchgänge eine aufgelockertere, städtische Struktur entstehen.

Die Bauräume können an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Abstandsflächenanforderungen der BayBO sowie den davon abweichenden, festgesetzten Abstandsflächenverkürzungen bebaut werden. Im Hinblick auf notwendige Abstandsanforderungen wird auf Ziffer B.2.6 „Abstandsflächen“ verwiesen.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung sowie in Bezug auf die innerstädtische Lage angepasste Bauweise. Um ein vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzepts sicher, auch im Rahmen einer abschnittsweisen Umsetzung, vollziehbare Maßfestsetzung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt und entsprechend der Baugrundstücke in zwei Bereiche differenziert.

Dadurch, durch die Bauräume und durch die Festsetzung der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundflächenzahl differenziert nach Baugebieten
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des zukünftigen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen bzw. einer Abschnittsweisen Realisierung sichergestellt.

Weiter ist so eine einfach vollziehbare und rechtssichere Maßfestsetzung sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll im Rahmen der Überplanung der heute bereits bebauten Flächen eine im Vergleich mit den angrenzenden Wohngebieten und dem Bestand dichtere Baustruktur zugelassen werden. Für das Baugrundstück des WA1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 (vorher 0,30), für das Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,40 (vorher 0,21) festgesetzt. Durch die angrenzenden Straßen und den in direktem Kontext befindlichen Straßen sind insgesamt ausreichend Abstände und Freiflächen gegeben und die vorgesehene Dichte ist mit der Umgebung verträglich.

Eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung ergibt sich insbesondere auch aus dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Vorrangs der Innenentwicklung.

Auch vor dem Hintergrund der nun zulässigen Dichte können ausreichend Freiflächen für Bewohner, Flächen für die Versickerung und eine angemessene Vegetation realisiert werden. Insbesondere im Hinblick auf die Klimadämpfende Funktion der Vegetation ist hier auch auf die Lage am Stadtpark zu verweisen.

Im Bereich des WA1 kann eine höhere Dichte zugelassen werden. Die Bebauung ist gemeinsam im Gesamtkontext zu sehen. Somit wird insgesamt keine zu hohe Bebauungsdichte erreicht.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes vorgesehenen Baukörper ist in den einzelnen Bauräumen entlang der Peter-Rosegger-Straße mit möglichen Grundflächen von ca. 800 m² und am Immanuel-Kant-Weg mit einer Grundfläche von ca. 400 m² zu rechnen.

Mit einer zulässigen GRZ von 0,4 bzw. 0,55 werden zwar die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete überschritten, jedoch ist dies aufgrund der innerörtlichen Lage und der Lage am Stadtpark vertretbar.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind weniger raumwirksame Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. anderweitige zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind entsprechende Anlagen aber erforderlich. Um dies zu ermöglichen werden entsprechende Überschreitungen der

GRZ festgesetzt. Durch die Regelung der Überschreitung als GRZ kann eine angemessene Nutzung unabhängig etwaiger zukünftiger Grundstücksverhältnisse sichergestellt werden.

Eine entsprechende Überschreitung ist auch in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits allgemein zugelassen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächenutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht diese allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke in diesem Fall nicht aus.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der baulichen Anlagen in zwei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit werden eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden. So kann in WA1 auch die Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehenen Überschreitungen insgesamt kompensiert werden.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports weisen eine dritte Dimension auf und sind von räumlicher Relevanz. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, weisen jedoch nur zwei Dimensionen auf und sind somit für das Ortsbild weniger relevant.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u. a. Spielgeräte) ist eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,60 in WA1 bzw. 0,45 in WA2 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten, sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ mit 0,80 in WA1 bzw. 0,75 in WA2 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 20 % bzw. 25 % des Baugrundstücks für die Begrünung. Somit ist auch im innerstädtischen Raum weiterhin ein angemessenes Erscheinungsbild sichergestellt. Im Hinblick auf die klimatische Funktion von Grünstrukturen ist auch der Kontext zum Stadtpark zu berücksichtigen.

Auch vor dem Hintergrund der so zulässigen Gesamtversiegelung (GRZ zuzüglich Überschreitung) kann vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet versickert werden. In diesem Zusammenhang ist soweit möglich eine wasserdurchlässige Ausführung der Freiflächen (z. B. Stellplätze) festgesetzt.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von GRZ 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung, also GRZ 0,6 für allgemeinen Wohngebiete wird somit zwar nicht eingehalten, jedoch der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Diese zulässige Dichte trägt dem hinsichtlich des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei und ermöglicht eine möglichst dichte Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts und der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Allgemeines Wohngebiet mit Nummer	Fläche Baugebiet (Netto- bauland)	Max. zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,55 in WA1 bzw. 0,40 in WA2	Zulässige Überschreitung durch		Zulässige Gesamt- versiegelung
			räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports) bei einer GRZ von 0,60 in WA1 bzw. 0,45 in WA2	räumlich weniger relevante Anlagen (offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, etc.) bei einer GRZ von 0,80 in WA1 bzw. 0,75 in WA2	
WA1	1.640 m ²	902 m ²	82 m ²	328 m ²	1.312 m ²
WA2	6.340 m ²	2.536 m ²	317 m ²	1.902 m ²	4.755 m ²
Gesamt	7.980 m²	3.438 m²	399 m²	2.230 m²	6.067 m²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an den definierten Bezugshöhen des Geländes sowie den vorgesehenen Geschossigkeiten im Hinblick auf das städtebauliche Konzept.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OKWH als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich am bestehenden Gelände sowie am geplanten Gelände im Bereich der Gebäudeeingänge. Sie gewährleisten die Einbindung der Bebauung in die Topografie und stellen eine angemessene Einbettung in die städtischen Umgebungsstrukturen sicher.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Grundsätzlich sind drei Vollgeschosse für die Gebäude entlang der Peter-Rosegger-Straße vorgesehen sowie fünf Vollgeschosse für das westliche Gebäude in WA2 am Immanuel-Kant-Weg. Dabei werden voraussichtlich Wandhöhen im Bereich von ca. 10,25 m in WA1 und ca. 10,75 m bzw. 16,10 m in WA2 möglich sein. Bei der Ermittlung dieser Höhen wird jeweils von einer Geschossgröße von 2,95 m und einem Dachaufbau von ca. 75 cm sowie einem Hochparterre von ca. 50 m ausgegangen. Durch die Umsetzung eines Hochparterres kann zum einen trotz der Lage an der Straße ohne größere Vorgartenzone auch im Erdgeschoss eine angemessene Privatheit erreicht werden, zum anderen kann so eine angemessene Sicherheit bei Starkregen umgesetzt werden. Die Abweichungen zwischen den einzelnen Bauräumen ergeben sich aus der Topografie und einer Anpassung der Höhenentwicklung an die entsprechende Lage zu Straßen und Umgebung.

Insgesamt übersteigt diese Höhenentwicklung den Höhenkanon der direkten Umgebung. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept (vgl. Ziffer B.2.1) und ist insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB geschuldet.

B.2.6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Abweichung, gelten bezüglich der Abstandsflächentiefen die Regelung des Art. 6 BayBO. Somit sind insbesondere gegenüber den benachbarten Flächen, außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sicher eingehalten. Es können ausreichende Abstände und somit eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden.

Abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe

In WA2 darf die Abstandsfläche in den Zwischenräumen der einzelnen Bauräume bereichsweise entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO verkürzt werden. Durch diese Abstandsflächenverkürzung wird eine vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden dichte Bebauung ermöglicht. Da es sich nur um eine „Bebauungsplan interne“ Verkürzung handelt, können negative Auswirkungen im Rahmen der Hochbauplanung sicher ausgeschlossen werden. Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen.

Die Abstandsflächen der jeweiligen Bauräume werden in den gekennzeichneten Bereichen auf jeweils 3,0 m verkürzt. Somit ergibt sich ein Abstand der Gebäude zueinander von mindestens 6,0 m. Ein Abstand im Hinblick auf den Brandüberschlag von 5,0 m ist somit eingehalten. Im Hinblick auf die Bauausführung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass unabhängig der Abstandsflächen ein Abstand von 5 m zwischen allen Bauteilen (z. B. Dachüberstände, Balkone) etc. einzuhalten ist bzw. entsprechende Regelungen zur Vorbeugung von Brandüberschlag zu treffen sind. Dies regelt jedoch das Bauordnungsrecht allgemeingültig. Somit braucht es hier keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan.

Damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach Art. 45 Abs. 2 BayBO bezüglich ausreichender Belichtung und Belüftung auch mit der verkürzten Abstandsflächentiefe eingehalten werden, sind zur Belichtung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen gekennzeichneten Bereichen der Abstandsflächenverkürzung nur zulässig, soweit diese zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten einen Lichteinfallswinkel von 45 Grad aufweisen oder vor dem Fenster eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H eingehalten ist.

Da es sich bei den von den Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereichen nur um kurze Fassadenabschnitte im Kontext von Gebäudeecken handelt, sind durch die Orientierung von Fenstern über Ecke etc. ohne größere Einschränkungen Grundrisskonfigurationen möglich welche diese Vorgaben einhalten.

Auf den übrigen Gebäudeseiten gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Somit sind hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Belichtung, sowie eine Einhaltung der Abstandsregelungen des Brandschutzes sichergestellt.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden, sind im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 1,0 m², Garagen und Carports sowie Stellplätzen nur innerhalb der Bauräume und den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätzen und den Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Dabei sind diese Flächen als punktuelle Ergänzungen der Baukörper vorgesehen. Zwischen den einzelnen bebauten Bereichen bleiben so ausreichend offene Korridore vorhanden, um eine offene, städtische Bebauung, sowie durchgehende ökologisch wie klimatisch wirksame Freiräume zu gewährleisten.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 1 m² sind für die Durchgängigkeit von Grünräumen und für die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten und daher auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Dies trifft auch für offene, nicht überdachte Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z. B. Terrassen), offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Flächen und bauliche Anlagen für Kinderspielplätze, Sitzbänke, Stützmauern sowie Zufahrten und Zuwegungen zu. Aufgrund deren Größe und ihrer begrenzten Höhe haben diese keine negative Auswirkung auf die Durchgängigkeit der Grünräume und auf das Ortsbild.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- und Nebenanlagen zu integrieren.

B.2.8 Dächer

Die Dachformen der Umgebung sind heterogen. Überwiegend sind Satteldächer vorhanden, die größeren Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnanlagen nördlich des Kreuzungsbereichs Grüner Weg/Schillerstraße sowie südlich des Planungsgebiets am Altvaterweg Nr. 9+11 weisen jedoch auch Flachdächer auf.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und Wohnraumnutzung sind für die Bauräume ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 5° Neigung festgesetzt. Geneigte Dächer würden hier eine sehr komplexe, unwirtschaftliche Konstruktion bedingen. Darüber hinaus würden geneigte Dächer zu insgesamt höheren Gebäuden führen. Dies ist im Kontext der umgebenden niedrigeren Bebauung nicht gewünscht. Eine Neigung von bis zu 5° ist aus technischen Gründen auch auf Flachdächern nötig.

Um klare Baukörper zu erhalten und somit das städtebauliche Bild zu wahren, sind Dachaufbauten nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der Attika zulässig. Um nicht als Geschoss oder Ähnliches in Erscheinung zu treten, dürfen sie maximal 15 % der entsprechenden Fläche des Hauptdaches einnehmen und müssen mindestens um ihre Höhe von der Außenkante der Attika zurückspringen. Durch das Zurückspringen von der Attika, kann die Wahrnehmbarkeit aus der Fußgängerebene und somit die städtebauliche Relevanz wesentlich reduziert werden.

B.2.9 Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung und im Hinblick auf Art. 44a BayBO ermöglicht die Planung auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dem Dach unterordnen.

Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Höhe der Attika zulässig. Sie müssen mindestens ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante des Gebäudes zurückbleiben. Somit treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie, insbesondere auch die Einhaltung der Empfehlungen aus Art. 44a BayBO, möglich.

Solar- und Photovoltaikanlagen an den Fassaden oder freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen (bzw. Solar- und Photovoltaikanlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Insbesondere sind sie auf Fußgängerebene stark wahrnehmbar. Somit sind diese nicht zulässig.

B.2.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind dazu angetan den offenen, großzügigen und durchgängigen Charakter der Freiflächen zu durchschneiden. Dies erscheint insbesondere bei der im Rahmen von Mehrfamilienhäusern zu unterstellenden gemeinsamen Nutzung der Freianlagen nicht erstrebenswert. Daher sind diese innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Abweichend dazu sind aus funktionalen Gründen und zur Nutzungsabgrenzung im Bereich von Nebenanlagenflächen Einfriedungen zulässig.

Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs, an welchen keine Straßenverkehrsflächen anschließen, sind ebenfalls Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Diese schränken die Großzügigkeit des Planungsgebietes nicht ein, da bereits auf den Nachbargrundstücken Einfriedungen vorhanden oder zulässig sind.

Das Planungsgebiet soll insbesondere im Kontext mit dem Stadtpark keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

B.3 Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der grünordnerischen Ziele. Es wird angestrebt die neue Wohnanlage wirkungsvoll in das Ortsbild zu integrieren und diese positiv hinsichtlich ökologischer und klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dies geschieht durch eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Plangebietes.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind 60 % der befestigten Flächen bis auf öffentliche Straßenverkehrsflächen, Zufahrten und Terrassen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, was auch zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt des Bodens beiträgt. Auf Straßenverkehrsflächen und Zufahrten erscheint eine Wassertdurchlässige Ausführung aufgrund

des Winterdienstes und der Belastungen nicht sinnvoll. Dies gilt auch für einzelne Flächen auf den Baugrundstücken, somit ist lediglich ein Flächenansatz von 60 % gewählt. Auch auf Terrassen erscheint in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen eine verpflichtende Ausführung mit versickerungsfähigen Belägen nicht sinnvoll.

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise durchgrün, Bestandsbäume bestehen jedoch hauptsächlich angrenzend zum Stadtpark. Ein zwingender Erhalt der bestehenden Bäume erscheint in Abwägung der Qualität der Bäume mit den notwendigen Aufwendungen im Bauvollzug bzw. der notwendigen Anpassung des städtebaulichen Konzepts nicht gegeben. Durch die Festsetzung einer Baumpflanzung pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass das Planungsgebiet weiterhin angemessen durchgrün und die Bebauung in die Umgebung eingebunden ist. Zudem tragen Baumpflanzungen über eine Erhöhung der Verdunstungsrate sowie Verschattung zu einer Verbesserung des Mikroklimas unmittelbar bei und reichern ökologisch die Habitatstrukturen in dem Gebiet an. Somit ist insgesamt eine Erhöhung der Baumanzahl im Planungsgebiet gegenüber der Bestandssituation vorgesehen. Somit kann die höhere Versiegelung zumindest teilweise kompensiert werden.

Da durch diese Festsetzung eine Gesamtdurchgrünung sichergestellt werden soll, können anstelle von Neupflanzungen auch bestehende Bäume gleicher oder besserer Qualität erhalten werden.

Eine konkrete Verortung der Baumpflanzungen erscheint auch nicht notwendig, da lediglich die Durchgrünung als Ganzes notwendig erscheint. Konkrete Baumstandorte aus städtebaulicher Sicht erscheinen nicht notwendig, da insbesondere der Peter-Rosegger-Straße bereits eine Baumreihe auf öffentlichem Grund besteht.

Um möglichst schnell und dauerhaft die gewünschten Gehölzqualitäten zu erlangen, sind für Neupflanzungen Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Entfall sind sie entsprechend der jeweiligen Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so im Hinblick auf den Klimawandel einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand auch hinsichtlich stadtökologischen Ansprüchen zu erhalten. Aus diesem Grund dürfen auch Bäume gepflanzt werden, die nicht heimisch sind.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung, ob bei Abbruch der Bestandsgebäude und Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung und Relevanzabschätzung durch das Kartierungsbüro Hintsche GmbH (31.07.2025) ausgearbeitet.

Wie unter A.6.7 näher ausgeführt, ist das Ergebnis des Untersuchungsberichts, dass das Planungsgebiet insgesamt kein Brut- oder essenzielles Nahrungshabitat für geschützte Arten darstellt und an den Bestandsgebäuden kein Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten festgestellt wurde.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen V 1-4 und einem zeitnahen Abbruch der Gebäude, sodass ein längerer Leerstand vermieden wird, sind gemäß Gutachten keine vertiefenden Untersuchungen notwendig und die Umsetzung des Bebauungsplans als unbedenklich einzustufen.

Der gesamte Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diesen wird hingewiesen.

Vermeidungsmaßnahme V 1: Minimierung optischer Störungen

Bei der Beleuchtung von Gebäuden und Flächen (Baustellen, Parkplätze etc.) ist darauf zu achten, dass eine Einschränkung des Leuchtwinkels auf das für die Menschen benötigte Maß und geringe Abstrahlung nach oben stattfindet. Es werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit warmweißem Lichtspektrum ohne UV-Anteil verwendet, max. 3000 K, wünschenswert sogar noch niedriger (HELD ET AL., 2013; SCHROER ET AL., 2019). Ein Anstrahlen der Gehölze Richtung Stadtpark sollte vermieden werden.

→ *Entsprechend dieser Vermeidungsmaßnahme sind Festsetzungen zur Beleuchtung hinsichtlich Farbtemperatur, Konstruktion, Ausrichtung und Lichtpunktthöhe im Bebauungsplan getroffen. Lediglich im Hinblick auf die Vorgaben für die Beleuchtung während der Bauzeit handelt es sich um eine Handlungspflicht, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans beigefügt. Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Regelungen/Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß § 11a BayNatSchG hingewiesen.*

Die Umsetzung der dem Bebauungsplan beigefügten Hinweise zum Artenschutz ist darüber hinaus über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Fäll- und Rückschnittfrist für Gehölze

Nach aktuellem Planungsstand können Gehölzfällungen nicht ausgeschlossen werden. Die Rodung sowie die Räumarbeiten dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (2009, früher Art. 13e BayNatSchG) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot von 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.

→ *Dem Bebauungsplan ist dem folgend ein entsprechender Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG beigefügt. Eine entsprechende Festsetzung oder Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich, da es sich um ein allgemeingültiges Gesetz handelt.*

Vermeidungsmaßnahme V 3: Schädigungsverbot Brutvögel: Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag - Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten

Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend der Beschlüsse der LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind (d. h. Glasflächen, die das Ausmaß der Fenster in einer üblichen Lochfassade übersteigen, s. a. LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN, 2021), müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Dies kann z. B. durch die Materialwahl (mattiertes, sandgestrahltes, geätztes Glas) oder eine flächige Markierung mit einem als wirksam geprüften Vogelschutzmuster (RÖSSLER ET AL., 2022) bewerkstelligt werden. Alternativ bzw. zusätzlich können vorgelagerte Strukturen angebracht werden (Fassadenbegrünung, Brise soleil o. ä.). Diese gestalterischen Maßnahmen müssen bereits bei der Planung Berücksichtigung finden, da nachträgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag nur bedingt geeignet sind. Detaillierte Leitfäden finden sich u. a. in LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) und RÖSSLER ET AL. (2022).

→ Festsetzungen zu Glasscheiben und Fenstern im Hinblick auf die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln abgeleitet aus entsprechenden Leitfäden (z.B. Fenstergrößen etc.) erscheint im Rahmen eines hier vorgesehenen „Angebotsbebauungsplans“ nicht sinnvoll möglich. Die tatsächliche Vogelschlaggefahr, auch bezogen auf einzelne Elemente, kann erst auf Ebene des konkreten Vorhabens, insbesondere unter Bewertung der konkreten Fassaden erfolgen da diese nicht ausschließlich von der Größe sondern auch von deren Aussichtung, möglichen zu spiegelnden Grünelementen und anderen Details abhängig ist. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall. Ein pauschaler Ausschluss bestimmter Fenstergrößen und -beschaffenheiten wäre in der Mehrzahl der möglichen Fälle unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. nicht ausreichend abgewogen. Insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Gebäude nach sich zieht. Somit wird in der gegenständlichen Planung lediglich auf eine Fassadengestaltung entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) und dessen Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (2021) hingewiesen. Weiter ist hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen u.a. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Umsetzung einer entsprechenden Bauweise im Bauvollzug ergibt sich aus § 44 BNatSchG. Die Berücksichtigung der entsprechenden Leitfäden wird jedoch in einem städtebaulichen Vertrag angeordnet.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Vermeidung von Lachen und Pfützen

Um Amphibien, wie die im Stadtpark nachgewiesene Erdkröte nicht anzulocken, müssen Lachen und Pfützen auf der Baustelle vermieden werden. Entstehende Vertiefungen sind regelmäßig wieder zu verfüllen.

→ Dem Bebauungsplan ist dem folgend ein entsprechender Hinweis beigefügt. Eine Festsetzung hierzu ist nicht möglich, da es sich um eine Handlungspflicht im Rahmen der Bauzeit handelt, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Zusätzlich wird die Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verankert.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen V 1-4 kann entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

B.5 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind über die anliegenden Straßen Peter-Rosegger-Straße bzw. Immanuel-Kant-Weg bereits vollständig erschlossen.

Die Peter-Rosegger-Straße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m, die westseitig als Parkstreifen genutzt wird, sowie beiderseitig Gehbahnen auf. Der Immanuel-Kant-Weg hingegen dient als untergeordnete Wohnstraße und besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m ohne Gehbahnen.

Voraussichtlich entstehen ca. 85 Wohnungen. Da geförderter Wohnraum geplant ist, sind hierfür lediglich 43 Stellplätze notwendig. Heute bestehen auf den Baugrundstücken 24 Stellplätze. Somit kommen voraussichtlich ca. 19 Stellplätze hinzu. Die dadurch zu erwartende geringe Verkehrszunahme kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Über die Peter-Rosegger-Straße besteht unmittelbar Anschluss an die innerstädtischen Verbindungsstraßen, von denen aus eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Stellplätze

Für das Stadtgebiet der Stadt Waldkraiburg besteht eine Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung). Diese ist auch im Geltungsbereich gültig. Entsprechend dieser Satzung ist die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für KFZ nach der Anlage zur GaStellV zu ermitteln.

Bei Mietwohnungen, für die Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, welche hier vorgesehen sind, sind 0,5 Stellplätze je Wohneinheit notwendig.

Somit sind bei voraussichtlich 85 Wohnungen 43 Stellplätze erforderlich. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Stellplätze werden oberirdisch mit unmittelbarem Anschluss an die Erschließungsstraßen in drei Bereichen errichtet. Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen hierfür festgesetzt, wodurch deren Lage konkret städtebaulich angeordnet ist.

Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich nahe der Hauseingänge der einzelnen Gebäude sowie in einem Fahrradkeller vorgesehen. Konkrete Flächen sind hierzu jedoch nicht festgesetzt, da diese eine untergeordnete, räumliche Wirkung darstellen.

So von diesem Konzept, insbesondere im Hinblick auf geförderten Wohnraum oder die Wohnungszahl abgewichen werden sollten, sind Stellplätze innerhalb der Bauräume, ggf. unter Verzicht auf Geschossfläche für Wohnen nachzuweisen. Insgesamt ist mit der obenstehenden Ermittlung jedoch nachgewiesen, dass der Bebauungsplan auch im Hinblick auf eine ausreichende Stellplatzversorgung umgesetzt werden kann.

Technische Infrastruktur

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen teilweise im sowie angrenzend an das Planungsgebiet im Bereich der Peter-Rosegger-Straße, des Immanuel-Kant-Wegs und im Süden ausgehend vom Trafohaus (Am Stadtpark 8) vor. Die bestehende Bebauung ist bereits vollumfänglich an diese Leitungen angeschlossen.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Leitungsbetreibern werden im Laufe des Jahres 2026 die bestehenden übergeordneten Strom- und Wasserleitungen durch das Planungsgebiet im Zuge des Fernwärmeausbaus in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt bzw. stillgelegt. Im Rahmen der Bebauung müssen somit keine Leitungskorridore freigehalten werden.

Im Rahmen des Bauvollzuges ist ein Anschluss der Baugebiete an die notwendigen Leitungen, dann in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit angemessenem Aufwand wieder möglich.

Des Weiteren ist für die Energieversorgung nördlich des WA1 die Errichtung einer weiteren Transformatorenstation vorgesehen, für die entsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt ist.

B.6 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangriff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Peter-Rosegger-Straße und des Immanuel-Kant-Wegs erfolgen. Die Baugrundstücke liegen direkt angrenzend sowie die Flächen der Baugrundstücke grundsätzlich weniger als 50 m von den Verkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO diesbezüglich keine zusätzlichen Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangriff kann direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe der Gebäude entlang der Peter-Rosegger-Straße kann hier die Personenrettung bzw. der zweite Rettungsweg voraussichtlich über Steckleitern erfolgen. Beim Gebäude im Immanuel-Kant-Weg, welches voraussichtlich 5-geschossig sein wird ist dies nicht möglich. Hier ist voraussichtlich eine Feuerwehraufstellfläche auf der Straße, je nach konkreter Wohnungskonfiguration, alternativ oder zusätzlich auch auf der Parkseite des Gebäudes erforderlich. Die Personenrettung bzw. die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erfolgt dann über eine Drehleiter. Entsprechende Feuerwehrzufahren und Aufstellflächen sind allgemein zulässig und in der Überschreitung der GRZ bzw. der zulässigen Gesamtversiegelung berücksichtigt.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung im Bereich der Peter-Rosegger-Straße zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ist im Rahmen des Bauvollzugs die Errichtung eines neuen Hydranten oder Ähnliches erforderlich. Dies kann jedoch mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.7 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagwasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück zu versickern. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten.

Im Rahmen der Untersuchungen für die beiden Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 24-060 vom 22.05.2025 (Neubau sechs MFHs Peter-Rosegger-Str.) bzw. 12.06.2025 (Neubau MFH Immanuel-Kant-Weg 1+3) durch das Ingenieurbüro geo Ingenieure GmbH, Neuötting wurden die Bodenverhältnisse geprüft. Den Gutachten ist zu entnehmen, dass der unter den Deckschichten und Auffüllungen anstehende lehmfreie Niederterrassenschotter, der sog. „Weiße Kies“, sich zur Versickerung eignet. Die beiden Baugrundgutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. So die Versickerung im Bereich heutiger Auffüllungen erfolgen soll, sind kontaminierte Altlasten auszubauen. Niederschlagswasser darf ausschließlich durch unbelastete Böden versickert werden. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Auffüllungen erscheint dies mit angemessenem Aufwand möglich.

In den bestehenden Straßenverkehrsflächen von Peter-Rosegger-Straße und Immanuel-Kant-Weg besteht ein Mischwasserkanal, wodurch eine Niederschlagwasserableitung für die Verkehrsflächen gewährleistet ist.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138-1 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren

Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert. Bei den Baugrunduntersuchungen ist der durchgängige Grundwasserleiter aufgrund der sehr tiefen Lage bei etwa 401 m ü. NHN und somit einem Flurabstand von etwa 34 m im Planungsgebiet nicht erkundet worden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Mühldorf am Inn erforderlich.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Wasserrecht zu beantragen ist.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Wasserrecht zu beantragen.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen im Planungsgebiet weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von dieser Regelung ausgenommen. Von den weiteren befestigten Flächen sind 60 % mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zufahrten und Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

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

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: November 2025) sind im Norden und Süden des Planungsgebiets Bereiche vorhanden, in welchen potenzielle Fließwege bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“, entsprechend den topografischen Gegebenheiten mit Fließrichtung von Süden nach Norden über den Geltungsbereich hinweg, dargestellt sind. In der Planung wird darauf reagiert, indem in diesen Bereichen keine Bauräume vorgesehen sind. Somit kann das Wasser im Starkregenfall möglichst ungehindert abfließen und es kommt zu keinen wesentlichen Aufstauungen und Umleitungseffekten.

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

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

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

Die Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden und Aufenthaltsräume vorhanden sind, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und ggf. auftriebssicher zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Zur Sicherung gegen Überflutungen sind im Bereich von Zugängen etc. ggf. anderweitige Maßnahmen zu treffen.

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsqualität wie Eingänge zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen oder anderweitig gegen Überflutung zu schützen.

B.8 Immissionsschutz

Untersuchungen

Um die Bestandssituation bezüglich Verkehrsgeräuschimmissionen durch den Verkehr auf der Peter-Rosegger-Straße sowie die schalltechnische Situation hinsichtlich Anwohnerstellplätzen für die neue Wohnanlage zu prüfen und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, wurde eine schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Bericht Nr. 225094 / 3 vom 05.11.2025) durchgeführt. Die Verkehrsgeräusche wurden anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der TA Lärm beurteilt.

Nachfolgend werden die relevantesten Ergebnisse erläutert, detailliertere Informationen sind dem in der Anlage hinterlegten Untersuchungsbericht zu entnehmen, auf diesen wird hingewiesen.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind aufgrund der Verkehrsgeräuschemissionen der Peter-Rosegger-Straße Schallschutzmaßnahmen für die geplante schutzbedürftige Bebauung im Planungsgebiet erforderlich.

Die Berechnungsergebnisse ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 4109 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BIMSchV im Bereich der Nordwest-, Nordost- und Südostfassaden der drei Gebäuden entlang der Peter-Rosegger-Straße sowie an der Nordostfassade des Gebäudes am Immanuel-Kant-Weg. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Untersuchungsbericht (unter Punkt 4.4 bzw. 7) Schallschutzmaßnahmen beschrieben und zu beachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist entsprechend folgende Maßnahme festgesetzt:

- An den im Bebauungsplan mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen (vgl. Untersuchungsbericht: Abbildung im Anhang A, Seite 4 – rot gekennzeichnete Fassaden mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A) nachts) ist für alle Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern diese Zimmer nicht über Fenster an einer schallabgewandten Hausfassade belüftet werden können.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen und Empfehlungen aus dem Untersuchungsbericht zu beachten und dem Bebauungsplan als Hinweise beigefügt:

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen von Wohnungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

An den im Untersuchungsbericht mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden (vgl. Untersuchungsbericht: Abbildung im Anhang A, Seite 5 – rot gekennzeichnete Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La größer 61 dB) ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel La aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

Da die DIN 4109-1:2018-01 in Bayern eine bauaufsichtlich eingeführte technische Baubestimmung ist, bedarf es keiner Festsetzung von deren Einhaltung im Bebauungsplan. Sie ist unabhängig des Bebauungsplans generell einzuhalten.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 4 – rot gekennzeichnete Fassaden mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A) nachts) wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Durch eine Orientierung der Fenster an anderen Fassaden bzw. entsprechende Vorbauten, kann eine freie Fensterlüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erfolgen. Kann dieser Empfehlung nicht gefolgt werden, können durch den Einbau entsprechender schallgedämmter Lüftungseinrichtungen nach den getroffenen Festsetzungen dennoch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Dem folgend bedarf es hier keiner zwingenden Festsetzung.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Untersuchungsbericht: gelb gekennzeichnete Fassaden in der Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4 - Beurteilungspegel Nacht). Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

Die DIN 18005 sieht Orientierungswerte für die nächtliche Verkehrslärmbelastung von 45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten vor. Dem folgende wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen an allen zum Lüften notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen empfohlen, an welchen dieser Pegel überschritten wird. In Abwägung mit der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets wird jedoch auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. In der 16. BImSchV, welche einzuhaltende Rahmenbedingungen für den Neubau von Straßen definiert, ist ein Grenzwert für den nächtliche Immissionspegel in allgemeinen Wohngebieten von 49 dB(A) festgelegt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Belastung von 49 dB(A) nachts noch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Dem folgend wird dies unter Abwägung der vorliegenden Situation vor Ort als Auslösewert für eine verpflichtende Festsetzung von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen herangezogen.

Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Anwohnerstellplätze

Des Weiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Nutzung der geplanten Besucher- und Anwohnerstellplätze der neuen Wohnanlagen auf die Immissionsorte der Umgebung geprüft. Ergebnis ist, dass mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen ist und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine bzw. reine Wohngebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Lediglich im Hinblick auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurden für die angrenzenden Immissionsorte (reine Wohngebiete) um die Anwohnerparkplätze des WA2 im Westen und Süden Überschreitungen in der lautesten Nachtstunde festgestellt. Gemäß dem Gutachten wird die schalltechnische Situation trotz der Überschreitung der hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts als unkritisch beurteilt, weshalb hierzu keine Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Sicherstellung einer angemessen Durchgrünung wird eine klimapuffernde Funktion erreicht (Verdunstung und Verschattung).
- Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Niederschlagsmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.
- Im Rahmen der Höhenentwicklung ist eine hochwasserangepasste Bebauung möglich. Somit kann den Gefahren von vermehrt zu erwartender Starkregenereignissen wirksam entgegengewirkt werden.
- Durch die Gebäudestellung werden die zu erwartenden Fließwege des Oberflächenabflusses im Starkregenfall auch weiterhin freigehalten. Somit wird Aufstauungen und Umleiteffekten soweit möglich vorgebeugt.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Durch die Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung eines bereits bebauten Gebiets im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.
Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommen Baulandes. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume. Auch ist so eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur möglich.
- Die Entwicklung kompakter Baukörper führt zu einer besseren Relation von Gebäudehülle zu Wohnfläche und mindert so den bezogen auf die Wohnflächen den Bedarf an Heizenergie sowie an Primärenergie für die Erstellung der Gebäude. Auch ist so, gerade auch vor dem Hintergrund einer effizienten möglichen Erschließung im Gebäude eine bessere Relation zwischen Wohnfläche und notwendiger Geschossfläche möglich.
- Die Möglichkeit zur Errichtung und Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.
- Durch umfangreiche Pflanzgebote findet eine Anreicherung der Vegetationsbestände im Vergleich zur Bestandsnutzung statt. Dies verbessert das Mikroklima.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Stadt Waldkraiburg bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, zu erreichen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann im Rahmen eines Bebauungsplans nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung um einen moderaten Umgriff handelt, sind begrenzt Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der städtischen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung und zusätzliche Wohneinheiten ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen

Erschließung, welche die Verkehrserhöhung ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Durch die Ortsnähe sind auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, ist der Sektor 5 „Landwirtschaft“ nicht betroffen.

Im Hinblick auf den Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Nachverdichtung im Rahmen der Planung bzw. den Abriss der Bestandsgebäude geringe Auswirkungen.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Nachverdichtung bereits bestehende Wohnbauflächen betroffen. Durch die vorgesehene Pflanzung von neuen Gehölzen und Entwicklung von Grünflächen in der Wohnanlage findet eine Aufwertung der Bestandsstruktur statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden. Zudem bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen sind nicht betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (im Vergleich zur Bestandsbebauung) durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Geringfügige Erhöhung des Verkehrs, insbesondere auf der Peter-Rosegger-Straße
- Sicherstellung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	7.980 m ²	83 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.615 m ²	17 %
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafostation"	34 m ²	<0,4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	9.629 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplans Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht keine weitere Ausgleichserfordernis.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Stadtrates vom wurde der Bebauungsplan Nr. 149 für einen Teilbereich an der Peter-Rosegger-Straße in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den

(Siegel)

.....
Robert Pötzsch, Erster Bürgermeister