



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium

Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

03.02.2026

13 Mitglieder waren nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Tagesordnungspunkt

11. Bauleitplanung;

Bebauungsplan Nr. 128 für den Bereich östlich des Schweidnitzer Weges, zwischen der Graslitzer und Siebenbürger Straße, Bauabschnitt I

- Behandlung der Stellungnahmen

- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadt Waldkraiburg überplante Ende 2023 einen Teilbereich des innerstädtischen Stadtgebietes aus Gewerbegebieten, Mischgebieten, Flächen des Gemeinbedarfs sowie Grünflächen einheitlich zu Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6 a Bau NVO in der aktuell rechtsgültigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Zielsetzung ist ein städtisches Gebiet zu entwickeln, das durch kurze Wege, räumliche Dichte sowie durch eine funktionale Mischung geprägt sein wird. Es soll eine Durchmischung entstehen, die jedoch nicht von einer Gleichgewichtigkeit der Nutzungen ausgeht, sondern vielmehr eine Nutzungsmischung im Ungleichgewicht gestattet, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört wird. Potentiell freiwerdende Grundstücksflächen werden geordnet, nachverdichtet und vielfältig genutzt.

So wurde in der Beschlussfassung am 27. September 2024 festgelegt, dass sich der Bebauungsplan Nr. 128 im südlichen Bereich bis zum Straßenraum der Graslitzer Straße (ohne Flur Nrn. 2183, 2184) reduziert und um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erweitert. So dass der Bereich östlich des Schweidnitzer Weges, zwischen der Graslitzer Straße und der Siebenbürger Straße im Bauleitverfahren als einheitlicher Bebauungsplan Nr. 128 überplant wird.

Nachdem die Planungskonzepte der Eigentümer der Flur Nr. 2174/1, 2175, 2178/1 noch nicht einheitlich konkretisiert sind, wird der Bebauungsplan Nr. 128 in zwei Bauabschnitten I. BA und II. BA unterteilt und somit in zwei Bauleitverfahren mit zeitlichem Abstand behandelt werden

Beschluss:

Während der öffentlichen Planauslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13a, 13, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis einschließlich 19.05.2025 sind Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

Abwägungstext (Abwägungstabelle) liegt dem Beschluss als Anlage Nr. 7 bei und bildet einen Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Stadt Waldkraiburg hat eine Verkehrsuntersuchung mit folgender Aufgabenstellung in Auftrag gegeben.

In der Stadt Waldkraiburg ist auf der Fläche zwischen der Siebenbürger Straße, Schweidnitzer Weg und Graslitzer Straße neuer Wohnraum geplant. Dabei unterteilt sich der Geltungsbereich in zwei Abschnitte. Der B-Plan Nr. 128 1. BA wird über den Schweidnitzer Weg und die Siebenbürger Straße erschlossen und befindet sich bereits im Bauleitverfahren.

Für den B-Plan Nr. 128 2. BA liegt zunächst der Aufstellungsbeschluss vor. Die Erschließung soll über die Graslitzer Straße erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die verkehrlichen Folgewirkungen der genannten Entwicklungen untersucht und bewertet werden. Dafür werden in vorliegender Verkehrsuntersuchung aufbauend auf der Analysebetrachtung 2025 (= Bestandssituation) die Verkehrsstärken für den gewählten Prognosehorizont 2035 ermittelt. Als Grundlage dient eine Verkehrserhebung. Der Prognose-nullfall ergibt sich aus der Überlagerung der Analysebelastungen mit den allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklungen bis in das Jahr 2035. Darin wird zur Darstellung eines Bezugsfalls das Bauvorhaben nicht berücksichtigt, wohingegen der Prognoseplanfall 2035 auch diese Entwicklung abbildet. Es folgen Untersuchungen der Leistungsfähigkeit ausgewählter Knotenpunkte für den Prognoseplanfall mit der morgendlichen und abendlichen Spitzenstundenbelastung.

Der Entwurf des Ergebnisberichtes der Verkehrsuntersuchung der SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, München, vom 23.01.2026 liegt bereits vor und wird als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für alle Knotenpunkte eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit (QSV A und QSV B) in den Untersuchungsfällen ermittelt werden. Folglich ist festzuhalten, dass das infolge des Vorhabens zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten mit einer guten Qualität im Verkehrsablauf abgewickelt werden kann.

Sämtliche Auflagen des Gutachtens, insbesondere zum Sichtdreieck, werden in den Plan- und/oder Textteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Ebenfalls wurde die Erstellung eines Schallgutachtens für das gesamte Planungsgebiet (BA I und BA II) in Auftrag gegeben. Auch diese Ergebnisse samt Auflagen werden in den Plan- und/oder Textteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Weitere eingegangene Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend des Beschlusstextes zu überarbeiten und erneut, präkludiert, auszulegen.

Anmerkung:

ohne Ausschussmitglieder Pollmann und Rudolf

Anwesend: 11	Stimmberechtigt: 11	Ja: 11	Nein: 0
--------------	---------------------	--------	---------

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit der Urschrift des Beschlussbuches wird beglaubigt.

Waldkraiburg, 9. Februar 2026

J. Spirk

Johanna Spirk



Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 128, Bauabschnitt I zur Sitzung am 03.02.2026

Nr.	Datum	Name	Stellungnahmen	Abwägungen
1.0	24.04.2025	Stadtentwicklung/ Bauverwaltung / Baugenehmigung Stadt Waldkraiburg	Es kann nicht nachvollzogen werden, wieso bei einer Parzelle (nördliche Parzelle im NB 1) ein privater Spielplatz eingezeichnet ist und bei den anderen nicht. Soll hier nicht die Spielplatzsatzung gelten? Bei allen Grundstücken sind mehr als 5 Wohneinheiten zulässig. Wenn der Spielplatz allen Grundstücken zur Verfügung stehen soll wäre eine Grunddienstbarkeit dafür notwendig.“	Im Zuge einer konkreten Planung des Grundstückes, Flur Nr. 2093 Gem. Waldkraiburg, wurde bereits eine sinnvolle Lage des Spielplatzes festgelegt. Diese wurde in den Bebauungsplan integriert. Im Bebauungsplan wird unter Punkt „D Hinweise durch Text“, 1.Absatz „Spielplätze“ auf die aktuell gültige Fassung der Spielplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg hingewiesen. Somit sind alle weiteren Planungen im Geltungsbereich verpflichtet die Spielplatzsatzung einzuhalten.
2.0	19.05.2025	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Tele-kommunikationsanlagen unseres Unter-nnehmens. Bei objektkonkreten Bauvor-haben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Aus-kunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			abgeben.“		
3.0	14.05.2025	Telekom Deutschland GmbH	„Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Einzelbauvorhaben sind Bauherrn verpflichtet vorher Spartenpläne einzuholen und die jeweiligen Leitungen zu beachten.	
			„Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 13, Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Inhalt des Merkblatts Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 13, Abschnitt 6 wird im Bebauungsplan hingewiesen.	
4.0	14.05.2025	Landratsamt Mühlendorf Fachbereich Naturschutz Fachbereich Wasserrecht Fachbereich Ortsplanung Fachbereich Gesundheitsamt Fachbereich Immissions-schutz:	Keine Äußerungen		Derzeit wird ein Schallgutachten für das gesamte Planungsgebiet (BA I und BA II) ausgearbeitet.

5.0	14.05.2025	Bauordnung Stadt Waldkraiburg	Planzeichnung: „Abbruch mit gelber Linie darstellen“	Abbruch wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht mehr dargestellt, da im Laufe des Bauleitverfahrens der Bestand komplett abgebrochen wurde
			Planzeichnung: „wo ist die geplante Zufahrt für Stellplätze“	Hinweis zur Kenntnis genommen. z. B. bei Tiefgaragenzufahrten möglich
			1.0 Art d. baul. Nutzung: MU: Nutzungsbeschränkungen siehe C1.0Abs.1.3) diesen Absatz gibt es nicht“	Wird aus Festsetzungen im BP gelöscht
			2.5 Abstandsfläche: „ausnahmsweise sind Tiefgarageneinhausungen entlang der Grundstücksgrenze bis zu 18m zugelassen.“	Planerisch ist eine Tiefga- ragenrampe gemäß GaStellV zu errichten. Hierbei ist bei einer vorgeschriebenen Rampenneigung eine gewisse Rampenlänge oberirdisch notwendig, die aufgrund der Witterungsverhältnisse oft überdacht wird. Hierbei kann es möglich sein, dass die Gebäudelänge die 16m Grenzbebauung gem. BayBO überschreitet
			2.6 Wandhöhe: „bestehendes Gelände“, „zukünftiges Gelände“	Im Bebauungsplan wird einheitlich auf den Verweis „bestehende Gelände“ die Festsetzung geändert
			3.2 Baugrenzen: „ist es gewollt das Müll- und Gartenhäuschen 3,5m hoch sein dürfen“	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Erläuterung: Kombination aus Müll, Fahrradhaus in der Praxis bei MH gängig; gewisse Fahrrad-Parksysteme benötigen eine notwendige lichte Raumhöhe; im BP verweist die Festsetzung auf eine MAX. Wandhöhe (z.B. OK. Attika inkl. Dachaufbau bei FD). Zusätzlich ist jeder Bauherr verpflichtet die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO einzuhalten
	3.2 Baugrenzen: „je 2 Fahrrad und 2 Müllhäuschen oder nur 2 Gebäude“	Hinweis zur Kenntnis genommen. Festsetzung 3.2 im BP lautet: „...2 Stück Fahrrad- und Müllhäuschen, jeweils mit einer Grundfläche ...“ Erläuterung: 2 Gebäude (Fahrrad, Müll), jedes Gebäude davon mit einer maximalen Grundfläche von ...
	4.2 Dachbegrünung: „betrifft Flachdach, betrifft Walmdach mit 7 Grad DN?“	Hinweis zur Kenntnis genommen. Festsetzung 4.2 im BP lautet: „Flachgeneigte Dächer der Hauptanlagen.“ Erläuterung: unter

			flachgeneigte Dächer fallen auch Walmdächer ab 7° Dachneigung
		4.3 Dachaufbauten: b) wie ist die Regelung bei Satteldach?"	In der Festsetzung 4.3 b) wird das Wort Flachdach hinzugefügt, somit wird dieser Punkt genauer präzisiert. Diese Regelung auch für Satteldächer anzuwenden, ist baulich nur mit vielen Herausforderungen umsetzbar und damit im BP nicht als Festsetzung angewendet worden
		4.9 Ver,- und Entsorgung: Niederschlagswasser " wurde bis Dato nicht verlangt"	Hinweis zur Kenntnis genommen. Festsetzung 4.9 im BP lautet: "mit der Bauvorlage ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan vorzulegen." Erläuterung: aufgrund des klimabedingten Starkregens und des höheren Versiegelungsgrades bei Urbanen Gebieten ist ein qualifizierter Entwässerungsplan sinnvoll. Weitere redaktionelle Änderungen und Anpassungen werden in den BP übernommen.

6	06.05.2025	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: 1 Wasserwirtschaftliche Prüfung Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realtem Auftreten sehr große Schäden her- vorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die beplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gem. §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlags-wasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an	
---	------------	-----------------------------------	--	--

		repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstücks-eigentümer zur dezentralen Regenwasser-versickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Die Festsetzungen im Punkt 4.2 zur Errichtung von begrünten Flach-dächern des o.g. Bebauungsplans begrüßen wir sehr. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen. 2 Folgerungen für die Bauleitplanung 2.1 Starkniederschläge Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und Trinkwasserversorgung kann die Stadt Waldkraiburg im Rahmen der Bauleit-planung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hierzu bitten wir den zweiten Absatz im Punkt Niederschlagswasser in den Hinweisen des o.g. Bebauungsplans wie folgt abzuändern und in die Festsetzungen zu übertragen:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.
--	--	---	--

			Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragen-zufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Der Punkt „Schutz vor Starkniederschlägen“ im o.g. Bebauungsplan und der Punkt „Niederschlagswasser“ in der beiliegenden Begründung sollte hierbei entsprechend angepasst werden. Die Stadt Waldkraiburg kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Stadt hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.	
--	--	--	--	--

			2.2 Trinkwasserversorgung Die Stadt Waldkraiburg wird durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserschutzgebiete sind nicht nach den aktuellen Regeln der Technik bemessen. Die Wasserversorgung besitzt derzeit keine Redundanzen oder andere Versorgungsmöglichkeiten. Des Weiteren befinden sich die Brunnen in einem Grundwasserkörper, der nach Wasserrahmenrichtlinie als „at risk“ hinsichtlich der Quantität eingestuft wurde. Der Wasserbedarf der Stadt Waldkraiburg ist nicht durch das vorhandene Dargebot gedeckt. Aus fachlicher Sicht ist die Wasserversorgung deshalb derzeit strukturell nicht sichergestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen 3 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dies führt zu einer Steigerung des Wasserbedarfs. Die Leitungsverluste im städtischen Netz waren bisher enorm hoch. Seitens der Stadtwerken Waldkraiburg wurden in jüngster Vergangenheit bereits Leitungen saniert. Hier ist weiterhin verstärkt darauf hinzuwirken, dass die Wasserverluste weiter verringert werden! Es ist auch nach wie vor dringend darauf hinzuwirken, dass die Wasserversorgung wieder einen strukturell gesicherten Zustand erlangt. Der WIN-Rahmenplan ist dafür zwingend einzuhalten. Weitere Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Wasserversorgung sind auf Grund des fehlenden Dargebots anzustreben. Ebenso sind Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserbedarfs sowie zur Minimierung der Leitungsverluste zwingend erforderlich.	
--	--	--	---	--

		Das Wasserwirtschaftsamt kann aktuell bestätigen, dass sich durch die Bemühungen der Stadt und der Stadtwerke der gesicherte Zustand der Wasserversorgung künftig wiedererlangt werden kann. Wir bitten diese beizubehalten. Unter Beachtung und Einhaltung der o.g. Punkte kann dem vorliegenden Bauleitplan Nr. 128 für das Gebiet zwischen der Siebenbürger Straße und der Graslitzer Straße – 1. BA - aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. 3 Hinweise 3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.
--	--	--	--

7	08.05.2025	Gemeinde Heldenstein	3.2 Vorsorgender Bodenschutz Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.
			Die Gemeinde Heldenstein nimmt wie folgt Stellung: Die mit vorgelegter Planung entstehende erhebliche Steigerung von Verbraucherstellen in der Trinkwasserversorgung sieht die Gemeinde Heldenstein weiterhin als sehr kritisch. Bezogen auf die bereits heute im gesamten Einzugsgebiet der Stadtwerke Waldkraiburg existierenden Versorgungsproblematiken sieht die Gemeinde Heldenstein mit dieser Erweiterung eine weiterführende Trinkwasserversorgung als stark gefährdet an und stellt fest, dass sich dies zum Nachteil auf die Nachbargemeinden und deren strukturelle Wasserversorgung auswirken kann. Auch nach Aussagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes im Jahre 2023 wird die Wasserversorgung für die Stadt Waldkraiburg als strukturell nicht sichergestellt gesehen. Auch wird weiterhin auf eine Übernutzung und die nicht	Stellungnahme des Versorgungsträgers Stadtwerke Waldkraiburg GmbH vom 14.05.2025: 1. Gesicherte Versorgungslage – Qualitativ und Quantitativ Die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH sehen die Versorgung mit Trinkwasser für das im Bebauungsplan Nr. 128 vorgesehene Planungsgebiet sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Sicht als vollumfänglich gesichert an. Die zusätzlich erforderliche Wassermenge für die neu entstehenden Gebäude stellt

		vorhandenen Redundanzen oder anderen Versorgungsmöglichkeiten der Wasserversorgung ausdrücklich hingewiesen. Ohne Besserung der Umstände bleibt das daraus resultierende Risiko einer Versorgungsknappheit mit Trinkwasser auch in naher Zukunft bestehen. Somit regt die Gemeinde Heldenstein an, dass die Trinkwasserversorgung im Einzugsgebiet der Stadtwerke Waldkraiburg bereits im Vorfeld der geplanten Baulandentwicklung, auch unter Berücksichtigung der Nachbar-gemeinden, als gesichert nachgewiesen werden sollte. Aus vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde Heldenstein in Ihrer eigenen Entwicklung stark beeinträchtigt und fordert einen Nachweis der Stadt Waldkraiburg über die gesicherte Trinkwasserversorgung im Einzugsgebiet, ohne eine nachteilige Auswirkung auf die Nachbargemeinde Heldenstein.	im Verhältnis zum Gesamtverbrauch unseres Versorgungsgebiets – bestehend aus den Kommunen Waldkraiburg, Heldenstein und Rattenkirchen – keine signifikante Erhöhung dar. Zwar wird ein Anstieg des Verbrauchs verzeichnet werden, jedoch ist dieser Anstieg im Kontext des Gesamtvolumens als moderat und unkritisch einzustufen. Die von der Gemeinde Heldenstein geäußerte Befürchtung einer „erheblichen Steigerung“ des Trinkwasserverbrauchs ist somit aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. 2. Keine Hinweise auf eine Versorgungsknappheit Die Einschätzung der Gemeinde Heldenstein hinsichtlich einer angeblich bestehenden oder drohenden Trinkwasserknappheit widerspricht den objektiven Daten und den hydrologischen Messwerten. Insbesondere verweist die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH auf den vom
--	--	---	--

			Wasserwirtschaftsamt (WWA) Rosenheim regelmäßig überwachten Pegel „Stachus Süd“, der sich im Abstrombereich der genutzten Brunnen befindet. Dieser Pegel bezeichnet derzeit den höchsten Grundwasserstand seit über zehn Jahren, was eindeutig gegen eine aktuelle Übernutzung oder Verknappung spricht. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, auf welcher fachlichen Grundlage die Gemeinde Heldenstein zu einer gegenteiligen Einschätzung gelangt ist. 3. Einstufung des Grundwasserkörpers als „at risk“ – Veraltete Datengrundlage Es ist korrekt, dass der gesamte Grundwasserkörper der Inn-Niederterrasse im Rahmen übergeordneter wasserwirtschaftlicher Bewertungen als „at risk“ eingestuft wurde. Allerdings basiert diese Klassifizierung auf veralteten Daten, die der aktuellen hydrologischen Realität nicht mehr gerecht werden.
--	--	--	--

			Die seit mehreren Jahren ansteigenden Grundwasserstände deuten vielmehr auf eine Erholung bzw. Stabilisierung des Wasserkörpers hin. In enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Mühltal sowie dem WWA Rosenheim setzen die Stadtwerke Waldkraiburg derzeit alles daran, das bestehende Trinkwasserschutzgebiet entsprechend den aktuellen Erkenntnissen und technischen Standards neu zu bewerten und anzupassen. 4. Zukunftssichere Maßnahmen und kontinuierliche Überwachung Die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH verfolgen seit jeher das Ziel, die Trinkwasserversorgung im Versorgungsgebiet nachhaltig und zukunftsicher zu gestalten. Bereits jetzt sind Maßnahmen eingeleitet, um die langfristige Verfügbarkeit und Qualität des Trinkwassers sicherzustellen. Dazu gehört neben einer kontinuierlichen Überwachung des Wasserbedarfs und der Brunnen-
--	--	--	---

			stände auch die fortlaufende Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Fachstellen. 5. Fazit Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse und der verlässlichen Datenlage halten wir fest: • Die Erweiterung des Bebauungsgebiets Nr. 128 führt nicht zu einer erheblichen Steigerung des Trinkwasserverbrauchs. • Die Trinkwasserversorgung für das gesamte Versorgungsgebiet – einschließlich Waldkraiburg, Heldenstein und Rattenkirchen – ist gegenwärtig gesichert. • Es bestehen weder mengenmäßige noch qualitative Einschränkungen in der Versorgung. • Die Einschätzung einer Grundwasserübernutzung ist nicht durch aktuelle Daten belegbar. • Die notwendigen Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind bereits angestoßen
--	--	--	--

				und werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden umgesetzt. Vor diesem Hintergrund sehen wir keinen Anlass, dem Bebauungsplan Nr. 128 nicht zuzustimmen. Die Argumente gegen die Versorgungssicherheit entbehren aus unserer Sicht einer fachlich belastbaren Grundlage.
8	22.05.2025	Energienetze Bayern GmbH	Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html	Wird zur Kenntnis genommen.
9.0	03.06.2025	Stadtwerke Waldkraiburg GmbH	Wasserversorgung Es befinden sich Wasserhauptleitungen in den Grundstücken, die nicht überbaut werden dürfen. Die Leitungen können verlegt werden. Kostenträger ist der Kunde.	Zur Kenntnis genommen. Die Bauherren werden informiert, dass vor Beginn der Erdarbeiten Spatenpläne bei den Stadtwerken einzuholen sind.

			Auf der Flurnummer 2093 wurden die Wasserleitungen während des Bauleitverfahrens an die Grundstücksgrenze verlegt.
	Fernwärmeversorgung Es befinden sich Wärmeleitungen in den Grundstücken, die nichtüberbaut werden dürfen.		Zur Kenntnis genommen. Die Bauherren werden informiert, dass vor Beginn der Erdarbeiten Spatenpläne bei den Stadtwerken einzuholen sind. Der Wärmeanschluss ist bis 2026 möglich. Auf der Flurnummer 2093 wurden die Wärmeleitungen während des Bauleitverfahrens an die Grundstücksgrenze verlegt.
	Stromversorgung Es befinden sich Stromleitungen in den Grundstücken, die nichtüberbaut werden dürfen. Die Leitungen können verlegt werden. Kostenträger ist der Kunde.		Zur Kenntnis genommen. Die Bauherren werden informiert, dass vor Beginn der Erdarbeiten Spatenpläne bei den Stadtwerken einzuholen sind. Auf der Flurnummer 2093 wurden die Stromleitungen während des Bauleitverfahrens an die Grundstücksgrenze verlegt
	Glasfaser- und Kupferkabelnetz		Zur Kenntnis genommen.

			Die Grundstücke sind, soweit die Leitungen bekannt sind, lastenfrei.	Die Bauherren werden informiert, dass vor Beginn der Erdarbeiten Spatenpläne bei den Stadtwerken einzuholen sind.
10	18.05.2025	Anwohner aus Schweinitzer Weg	... "hiermit legen wir fristgerecht Einspruch zu BPlan Nr. 128, 1. BA ein. Wir fordern eine Gleichstellung mit dem BPlan Nr. 128, 2.BA, der eine Wandhöhe von max. 9,5 m vorsieht. Es ist für uns und alle Anwohner nicht nachvollziehbar, dass in einem Wohngebiet zwischen Siebenbürgerstraße, Schweinitzerweg und Graslitzerstraße verschiedene Bauhöhen genehmigt werden. In einem Gebiet, das ausschließlich von Einfamilien- und Doppelhaushälften bebaut ist. ..."	Zur Kenntnis genommen. Die Bebauungspläne Nr. 128 1.BA, Nr. 145 SGF sowie der geplante BP Nr. 128 2.BA entsprechen der Gebietsart „Urbanes Gebiet“ gemäß des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt Waldkraiburgs. Laut LEP müssen Innenstadtgebiete nachverdichtet und ressourcenschonend geplant werden. Die maximale Wandhöhe von 16,0m des BP Nr. 145 staffelt sich gemäß der Umgebungsbebauung in Richtung Siebenbürgerstraße zu 9.50 m herunter. Städtebaulich ist dies eine vertretbare Angleichung an die Nachbarbebauungen.
11	17.05.2025	Anwohner aus Schweinitzer Weg und Siebenbürgerstr.	... "Der geplante Bau wirft zahlreiche Probleme auf, die unsere Wohnqualität und das gesamte Wohnumfeld beeinträchtigen würden. Im Einzelnen möchten wir folgende Punkte hervorheben:	Zur Kenntnis genommen.

		1. Einschränkung der Privatsphäre : Ein viergeschossiges Gebäude in direkter Nachbarschaft würde massiv in die Privatsphäre umliegenden Häuser eingreifen. Fensterfronten in dieser Höhe ermöglichen einen direkten Einblick in Gärten und Wohnräume. 2. Verschattung und Lichtmangel Die Höhe und Nähe des Neubaus würden eine erhebliche Verschattung der umliegenden Grundstückse zu Folge haben. Besonders in den lichtärmeren Monaten bedeutet dies eine spürbare Minderung der Wohnqualität. 3~ Beeinträchtigung von Photovoltaikanlagen: Mehrere Anwohner, betreiben Photovoltaikanlagen auf ihren Dächern. Diese leisten nicht nur einen Beitrag zur Energiewende, sondern sind auch eine wirtschaftliche Investition - gefördert von Bund und	Zu 1: Die Umgebungsbebauungen entlang der Siebenbürgerstraße und des Schweidnitzer Weges sind ebenfalls im Flächennutzungsplan der Gebietskategorie „Urbanes Wohnen (MU)“ zugeordnet worden; städtischer angemessener Wohnraum der „kurzen Wege“ für die breiten Schichten der Bevölkerung. Eine Gebietsart zur Innenentwicklung und Nachverdichtung. Zu 2: Erläuterung: Die Baufenster des Plangebietes halten den Mindestabstand von 3,0m zu den Nachbargrenzen gemäß BayBO ein. Im Bereich des Schweidnitzer Weges sind es sogar 6,0 m. Es wird damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Plangebietes sichergestellt Zu 3: Zur Kenntnis genommen. Siehe Erläuterung Punkt 2
--	--	--	---

		Land. Ein hohes Gebäude würde den Lichteinfall reduzieren und damit die Leistungsfähigkeit dieser Anlagen stark einschränken. Studien belegen, dass selbst teilweise Verschattung erhebliche Einbußen in der Energieproduktion verursacht. 4. Zunahme des Verkehrsaufkommens Ein zusätzliches Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten wird zwangsläufig zu mehr Verkehr führen. Lärm, Umweltbelastung und die ohnehin angespannte Parkplatzsituation würden sich weiter verschärfen. Die Siebenbürger Straße ist bereits jetzt stark befahren - insbesondere durch Anlieferungen für Betriebe wie Möbel Fritsch oder die Firma Schmucker.	Zu 4: Zur Kenntnis genommen. Siehe Verkehrsgutachten Nr. 2024-0785: folglich ist festzuhalten, dass das infolge des Vorhabens zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten mit einer guten Qualität im Verkehrsablauf abgewickelt werden kann.“ (Auszug aus Fazit S.30, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 128 1.BA und B-Plan Nr. 128 2. BA, Schlothauer & Wauer)
		5. Zusätzliche Verkehrsproblematik bei Lieferungen: Die Kurven, insbesondere an der Ecke Siebenbürger Straße/Schweidnitzer Weg, sind für größere Fahrzeuge jetzt schon eine Herausforderung. Mehr Verkehr durch Anwohner und Lieferdienste würde zu einer Überlastung führen und die Verkehrssicherheit gefährden.	Zu 5: Zur Kenntnis genommen. Siehe Verkehrsgutachten Nr. 2024-0785: „folglich ist festzuhalten, dass das infolge des Vorhabens zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten mit einer guten Qualität im Verkehrsablauf abgewickelt werden

			kann.“ (Auszug aus Fazit S.30, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 128 1.BA und B-Plan Nr. 128 2. BA, Schlothauer & Wauer) Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Festsetzung 4.5 Stellplätze: „Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg. “Die Stellplätze müssen auf jedem Grundstück nachgewiesen werden und nicht entlang öffentlicher Straßen. Zu 7: Zur Kenntnis genommen. Die BauNVO wurde mit der Hinzunahme des Gesetzes Gebietskategorie „MU“ ergänzt, mit dem Ziel die Innenentwicklung der Städte zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich von der Regieplung als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. MU gibt die Möglichkeit einer
		6. Verschlechterung der Parkplatzsituation: Schon heute fehlen ausreichend Parkplätze besonders für größere Fahrzeuge oder Besucher. Es ist nicht ersichtlich, wie zusätzliche Stellflächen geschaffen werden sollen. Auch die Integration von Ladestationen für E-Autos scheint nicht berücksichtigt zu sein. 7. Verlust des gewachsenen Ortsbildes: Unsere Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit maximal drei Stockwerken. Ein viergeschossiges Gebäude würde das harmonische Erscheinungsbild empfindlich stören und das charakteristische Ortsbild zerstören. Zum Vergleich: Das Mehrfamilienhaus im Schweidnitzer Weg 1 umfasst drei Stockwerke - warum sollte nun an der Siebenbürger Straße 7 ein deutlich höheres Gebäude entstehen? Hinzu kommt, dass das besagte Grundstück erst im vergangenen Jahr den Besitzer gewechselt hat und das alte Haus erst dieses Jahr abgerissen wurde. Die Aussage, man hätte vor drei Jahren bereits mit einer	

			Hochbebauung rechnen müssen, erscheint vor diesem Hintergrund wenig nachvollziehbar, Wir appellieren daher eindringlich an Sie, die Auswirkungen dieses Bauvorhabens auf die umliegenden Grundstücke, die Infrastruktur und die Lebensqualität der Anwohner sorgfältig zu prüfen. Wir sind nicht-gegen neuen Wohnraum - aber wir fordern eine Bebauung, die sich in das- bestehende Umfeld einfügt und Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft nimmt.	Quartiersentwicklung der Nachverdichtung mit guter Anbindung und Infrastruktur. MU bietet eine Stärkung des Zusammenlebens in einem Nutzungsgemischten Innenstadtbereich.
--	--	--	---	--

Verwendete Abkürzungen:

BP	= Bebauungsplan
MH	= Mehrfamilienhaus
DN	= Dachneigung
FD	= Flachdach
LEP	= Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern
MU	= Urbanes Gebiet (Art der baulichen Nutzung, gem. §6 BauNVO)
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
MU	= Urbanes Gebiet