



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

03.02.2026

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

Tagesordnungspunkt

- 12. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 132 für das Gebiet westlich des Florian-Geyer-Wegs
- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Das Wohngebiet am Florian-Geyer-Weg soll behutsam nachverdichtet werden dabei aber der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

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 30.09.2025 bis einschließlich 03.11.2025 sind Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

Eingegangene Stellungnahmen:	Abwägungsvorschlag:
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 14.10.2025</p> <p>4.1 Wasserwirtschaftliche Prüfung</p> <p>4.1.1 Starkniederschläge</p> <p>Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen 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 geplanten Gebäude bis</p>	<p>Die Hinweise unter Punkt 9 werden, wie gefordert, angepasst und unter die Festsetzungen gestellt. Weitere Änderungen sind aus Sicht der Stadt Waldkraiburg nicht veranlasst.</p>

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 Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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 Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. 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.

4.1.2 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Die südwestliche Ecke des Plangebietes grenzt an die Altlastenverdachtsfläche Waldkraiburg/Parkplatz Eisstadion (Grube Nr. 13) mit der Fl.-Nr. 19/4 der Gemarkung Waldkraiburg. Hierzu begrüßen wir den Punkt 9 (Mögliche Altlasten) der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans ausdrücklich. Vorhandene Auffüllungen und Altlasten dürfen nicht von Niederschlagswasser durchsickert werden, um eine Mobilisierung von Stoffen zu verhindern. Die Entwässerungsplanung ist entsprechend anzupassen.

4.1.3 Wasserschutzgebiete und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Entwurf der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Waldkraiburg, der Gemeinde Ampfing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mettenheimer Gruppe aus dem Jahr 2006 (keine planreife). Anhand der im Amt vorliegenden Daten (u.a. durch Erhebungen im Rahmen des WIN-Modells) kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben im zukünftigen Wasserschutzgebiet liegt. Aktuell liegt das Vorhaben außerhalb von Wasserschutzgebieten, weshalb aufgrund fehlender Planreife des Entwurfes dieser nicht zur Beurteilung des Antrages herangezogen wird. Die Trinkwasserschutzgebiete sind nicht nach den aktuellen Regeln der Technik bemessen. Die Stadt Waldkraiburg wird durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt. 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. Die Leitungsverluste im städtischen Netz waren bisher enorm hoch. Seitens den 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-Rahmenterminplan 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 wieder erlangt werden kann. Wir bitten diese beizubehalten.

Waldkraiburg GmbH vom 26.11.2025: die im Bereich der Trinkwasserversorgung vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA) vorgetragenen Punkte von unserer Seite konsequent, zielgerichtet und strukturiert abgearbeitet werden. Zur Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes arbeiten wir – gemeinsam mit dem von uns beauftragten geologischen Fachbüro – mit Hochdruck an der Erstellung der hierfür erforderlichen Gutachten und fachlichen Nachweise. Das WWA Rosenheim ist in diesen Prozess fortlaufend in die Abstimmung der einzelnen Schritte mit eingebunden und wird regelmäßig über den jeweiligen Arbeitsstand sowie den zeitlichen Fortschritt informiert.

Parallel dazu führen wir Gespräche mit einem benachbarten Trinkwasserversorger, um die Einrichtung eines Notverbundes zu prüfen und gegebenenfalls zeitnah umzusetzen. Auch wenn wir dieses zusätzliche Sicherheitsnetz als sinnvolle Ergänzung betrachten, sehen wir aufgrund unserer insgesamt vier leistungsfähigen Brunnen die Versorgungssicherheit selbst im Falle eines temporären Ausfalls einzelner Brunnen als nicht gefährdet an. Auf Grundlage des derzeit verfügbaren Wasserdargebots ergibt sich aus unserer Sicht aktuell keine Situation, in der der Wasserbedarf der Stadt Waldkraiburg nicht vollständig gedeckt werden könnte. So liegt beispielsweise der Grundwasserstand am Pegel „Stachus“ (oberes Grundwasserstockwerk, Messreihe STACHUS SUED 605) weiterhin über dem langjährigen 50-Jahres-Mittelwert. Bei einer tatsächlichen Übernutzung des Grundwasserleiters wären solche stabilen und vergleichsweise hohen Pegelstände nicht zu erwarten. Die im Jahr 2021 erfolgte Einstufung des Grundwasserkörpers als „at risk“ basiert auf Messdaten aus den außerordentlich trockenen Jahren 2018 bis 2021. Aus unserer fachlichen Sicht spiegelt diese Einstufung daher nicht mehr die aktuelle Datenlage wider. Zudem weist der Bewirtschaftungsplan 2021, in dem die Einstufung enthalten ist, ausdrücklich darauf hin, dass der betreffende Grundwasserkörper mengenmäßig in einem guten Zustand ist – und das trotz der damaligen extremen Niederschlagsdefizite. Um die Trinkwasserversorgung jedoch langfristig und strategisch für die nächsten Jahrzehnte abzusichern, prüfen wir darüber hinaus verschiedene Optionen einer interkommunalen Zusammenarbeit in der

4.2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und ordnungsgemäßen Wasserversorgung kann die Stadt Waldkraiburg im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

4.2.1 Starkniederschläge

Die Hinweise im Punkt 9 (Berücksichtigung von Starkregenereignissen) des o.g. Bebauungsplans begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch die Formulierung wie folgt anzupassen und diesen Punkt in die Festsetzungen zu übertragen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten 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, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.“

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Stadt kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem

Grundwassergewinnung. Hierbei werden auch mögliche zusätzliche Brunnenstandorte bewertet, die langfristig zur weiteren Stärkung der Versorgungssicherheit beitragen könnten. Auch im Bereich der Leitungsverluste haben wir in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen in Millionenhöhe getätigt. Neben der Erneuerung von Hauptleitungen wurden insbesondere korrodierte Stahlhausanschlüsse systematisch ersetzt. Die Reduzierung von Leitungsverlusten bleibt weiterhin ein zentrales Handlungsfeld. Daher werden wir diese Modernisierungsmaßnahmen auch in den kommenden Jahren konsequent fortsetzen und hierfür erneut erhebliche finanzielle Mittel bereitstellen.

Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

4.2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

4.3 Hinweise

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: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>). Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten. Hinsichtlich der Wasserversorgung und voraussichtlich zukünftigen Lage im Wasserschutzgebiet ist das Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten, insbesondere da die Unterlagen die besondere Lage nicht berücksichtigen. Da jedoch kein planreifer Entwurf vorliegt, empfehlen wir dringend im Sinne des vorsorgenden Grundwasserschutzes die Berücksichtigung der zukünftigen Lage im Wasserschutzgebiet und die Überarbeitung des Bebauungsplans.

Vodafone Deutschland vom 14.10.2025

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

Das Landratsamt Mühldorf am Inn wurde am Verfahren beteiligt. Der Fachbereich Wasserrecht hat keine Stellungnahme abgegeben.

Es wird folgender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt:

„Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement verwiesen. Informationen unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p>	
<p>Landratsamt Mühldorf am Inn vom 15.10.2025 (Immissionsschutz, Wasserrecht, Fachbereich Ortsplanung, Naturschutz)</p> <p>2.1 Die Belange des Artenschutzes wurden offenbar sehr oberflächlich und pauschal bearbeitet, da keine konkrete Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten in der Begründung ersichtlich ist. Man sollte zumindest die Bestandssituation umschreiben und erläutern, wie man zu dem Fazit kommt, dass lediglich häufige Arten auf der Fläche vorkommen. Zudem sollte man begründen, warum besonders geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus, Zauneidechse und Fledermäuse nicht gesehen werden. Es ist zu empfehlen den westlichen Grünstreifen im jetzigen Umfang (oder soweit als möglich) zu erhalten und diesen entsprechend festzusetzen. Der Grünstreifen dient als wichtige Biotopverbundachse im städtischen Kontext. Je breiter die Achse, desto weniger randliche Einflüsse beeinträchtigen dessen Funktion. Generell sollte man mehr auf die Bestandssituation eingehen und randlich gelegene, erhaltenswerte Gehölze als "zu erhalten" festsetzen, statt einen Kahlschlag zuzulassen und lediglich Neupflanzungen einzufordern. Die Bestandsgehölze könnten dann angerechnet werden (qualitativer Vorteil + Kostenersparnis!).</p>	<p>Der Empfehlung wird teilweise gefolgt, indem die Begründung im Punkt F) Artenschutz wir folgt umformuliert bzw. ergänzt wird:</p> <p>„Der innerstädtisch gelegene Planbereich ist von bebauten Grundstücken umgeben. Östlich der Eissporthalle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 19/2, Gemarkung Waldkraiburg ein Gehölzstreifen, der von der Planung nicht beansprucht wird und als Biotopverbundachse fungiert. Nur wenige, jüngere Gehölze liegen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanung, der ansonsten als gehölzbestandene Gartenfläche bzw. als Rasenfläche genutzt wird. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Fläche durch die aktuelle Nutzung und das Umfeld Störungen (Lärm, Bewegung) ausgesetzt ist, ist anzunehmen, dass der jüngere Gehölzbestand allenfalls Lebensstätte und Brutplatz für weit verbreitete, häufig vorkommende Vogelarten darstellt. Insofern ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG die Fällung des Gehölzbestandes im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Dadurch kann die Tötung von Tieren aus den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für Reptilien und die Haselmaus bietet das</p>

<p>2.2 Bei der Festsetzung 7.1 sollte auf die Pflanzliste verwiesen werden.</p> <p>2.3 In der Pflanzliste sollte das Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" ergänzt werden.</p> <p>2.4 Die Pflanzliste sollte durch eine Negativliste ergänzt werden (u.a. Zierformen, buntlaubige Gehölze, Thujen, Zypressen, Kirschlorbeer).</p> <p>2.5 Präambel: Als Präambel sind bitte die aktualisierten Muster zu verwenden.</p>	<p>innerstädtisch gelegene Grundstück keine geeigneten Lebengrundlagen.</p> <p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Es wird ein Hinweis auf die Pflanzliste ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Es wird ein Hinweis auf das Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu der Pflanzliste ergänzt.</p> <p>Dem Hinweis wird nachgekommen, indem unter der Pflanzliste ergänzt wird: „Nicht zulässig sind fremdländische Arten wie z. B. Thujen, Zypressen oder Kirschlorbeer“.</p> <p>Dem Hinweis wird nachgekommen, indem die aktuelle Präambel in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p>
<p>Regierung von Oberbayern (Höhere Planungsbehörde) vom 16.10.2025</p> <p>Planung: Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt mit o.g. Planung auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1733/2, 1733/4, 1734/5, 1734/6, 1734/7, 1734/8, 1734/9, Gemarkung Waldkraiburg, die Errichtung zwei Wohngebäude zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist ca. 0,3 ha groß und liegt im Norden Waldkraiburgs innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Westlich des Plangebiets liegt die Waldkraiburger Eissporthalle. Im Übrigen wird die beanspruchte Fläche von Wohnbebauung umgeben. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der o.g. Planung soll es als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Berührte Belange: Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Flächensparen Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 (G). Eine Nachverdichtung von bereits vorhandenen Bauflächen im Siedlungszusammenhang steht im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen des Flächensparens und ist deshalb aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p>

<p>Immissionsschutz: Aufgrund des westlich gelegenen Eisstadions kann es zu Lärmbelastigungen kommen. Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde angefertigt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Wir bitten den Belang des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8).</p> <p>Ergebnis: Bei Berücksichtigung des Belangs „Immissionsschutz“ stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	
<p>Handwerkskammer vom 16.10.2025</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Stadt Waldkraiburg. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auf den Grundstücken östlich der Eisporthalle die planerischen Voraussetzungen für eine angemessene wohnbauliche Nutzung und Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von unserer Seite bestehen keine Einwände. Vorsorglich weisen wir dennoch darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, die von der heranrückenden Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.). In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich auch künftig im Zuge der Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p>
<p>Bauordnung vom 14.10.2025 (Stadt Waldkraiburg)</p> <p>1.1 Die Wandhöhe ist in Textfestsetzung 3.4 beispielhaft erläutert, findet sich aber nicht in der Nutzungsschablone zum Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Die alleinige textliche Festsetzung der Wandhöhe ist ausreichend. Eine Aufnahme in die Nutzungsschablone ist nicht zwingend erforderlich, erfolgt aber wegen der besseren Lesbarkeit.</p>

<p>1.2 In Textfestsetzung 4.1 wäre ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Balkonverglasungen sinnvoll.</p> <p>1.3 Textfestsetzung 4.5 beinhaltet de facto ein Verbot von Balkonsolaranlagen.</p> <p>1.4 Bei den Baukörpern ist die Firstrichtung zeichnerisch dargestellt, dazu findet sich aber keine Erläuterung im Text. Es sinnvoll die Firstrichtung wie dargestellt zwingend in Längsrichtung festzulegen.</p> <p>1.5 Die Geltung des Abstandsflächenrechts nach BayBO sollte angeordnet werden.</p>	<p>Dem Einwand wird nachgegeben, in dem unter 4.1 folgender Hinweis ergänzt wird: Balkonverglasungen sind genehmigungspflichtig.</p> <p>Die Festsetzung 4.5 des Bebauungsplanes „Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.“ Wird ersatzlos herausgenommen. Die gesetzlichen Regelungen sind ausreichend.</p> <p>Dem Einwand wird nachgegeben, indem die im Plan vorhandene Firstrichtung neu als zeichnerische Festsetzung („zulässige Firstrichtung“) aufgenommen wird.</p> <p>Im Sinne einer Klarstellung wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Abstandsflächen nach BayBO angeordnet sind.</p>
---	--

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


Johanna Spirk

