

STADT WALDKRAIBURG



Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Lageplan



Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 07.07.2020

Planfertiger:

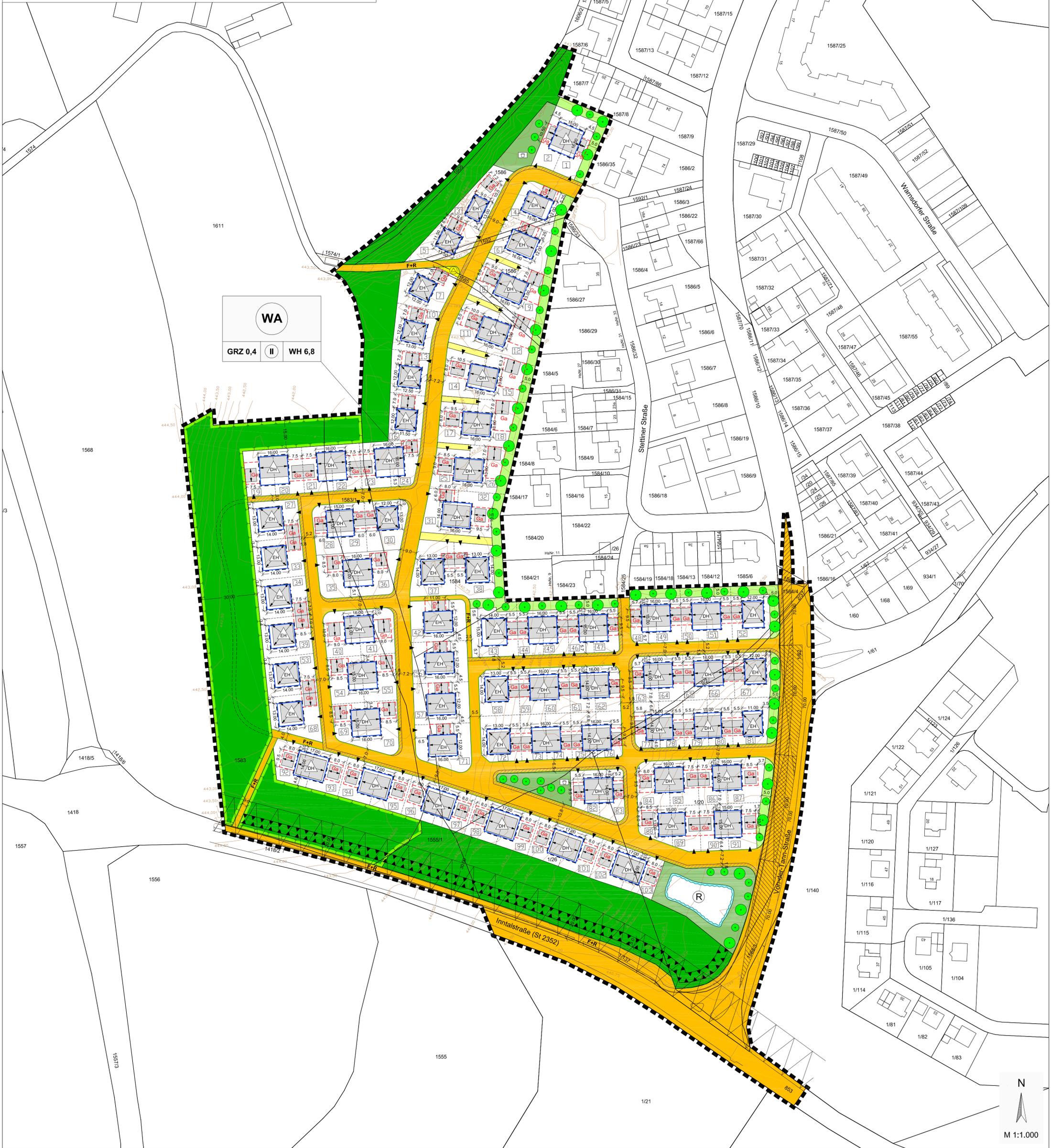
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Stadt Waldkraiburg
stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel. 08638/9590 Fax 08638/959200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de





WA
GRZ 0,4 II WH 6,8



Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“, Stadt Waldkraiburg

S a t z u n g

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  Baugrenze

3.2 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3.3  Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

3.4 WH 6,8 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 6,8 Meter.
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird die gemittelte Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Sofern auf mehreren Seiten eines Baugrundstückes Erschließungsstraßen angrenzen, ist als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe die gemittelte Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auf der Seite, auf der sich die Zufahrt befindet, maßgeblich.

Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

4. Bauweise und bauliche Gestaltung

4.1  Zulässig sind nur Einzelhäuser. Je Einzelhaus ist nur eine Wohnung zulässig.

4.2  Zulässig sind nur Doppelhäuser. Doppelhäuser sind profilgleich auszubilden. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnungen zulässig.

4.3 Zulässige Dachformen und Dachneigungen
Für Einzelhäuser sind Zeltdächer bzw. Walmdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° zulässig. Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit Neigung zwischen 27° und 35° zulässig.

4.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Zur Traufe und zum First

ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.

- 4.5 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.6 Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.
- 5.5  Privater Wohnweg

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 6.1 **Stellplätze**
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.
- 6.2  **Garagen**
Garagen sind mit Satteldach und gleicher Dacheindeckung wie die zugehörigen Hauptgebäude auszubilden. Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.3 Die in der Planzeichnung vorgesehene Grenzbebauung von Garagen ist beizubehalten. Garagen in Grenzbebauung sind profilleich zu errichten.

7. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1  **Wald**
Die Waldfläche ist als naturnaher Laubmischwald zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2  **Private Grünfläche**
Die privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke nach RaSt 06 mit zu mindestens 50 % mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Position B).
- 7.3  **Öffentliche Grünfläche**
- 7.4  **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 1583, 1583/1 sowie 1555/1, Gemarkung Waldkraiburg, im Umfang von 0,9493 ha durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagerten Waldrand.

- 7.5  Spielplatz
- 7.6 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Position B) zu pflanzen. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.7 Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Metern zu den Waldflächen die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen.
- 7.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden. Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.
- 7.9 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Zusätzlich zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Flächen:
1. Im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1606; Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 0,1269 ha Fläche durch Anlage eines Waldrandes (vgl. Ausgleichplan Nr. 1)
 2. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 342; Gemarkung Maximilian im Umfang von 3,737 ha Fläche durch Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelagerter Waldrand (vgl. Ausgleichplan Nr. 2)
- 7.10 Artenschutz
Die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sap vom 15.07.2020, Büro R2, Kapitel 4.1 und 4.2) sind Teil des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um:
- Maßnahmen zur Vermeidung:
- Erneute Prüfung auf Baumhöhlen und Rindenabplatzungen, falls die Rodungsarbeiten nach dem Winter 2020/2021 stattfinden,
 - Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse stattfinden (d. h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März),
 - Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).
 - Pflanzung von Gebüsch und Bäumen (Aufforstung) und sowie die Anlage von Grünflächen gemäß zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan,
 - Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß),
 - Möglichst geringe Aufhellung der Gehölzbereiche durch die Außenbeleuchtung; besonders oberhalb von etwa 3 m ist eine Abdunkelung wichtig.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):
- Sicherung und Umbau der vorhandenen Waldränder bzw. Neuanlage von Waldstreifen als standortgerechter Laubmischwald (mit Waldrändern).
 - Neuanlage von Insektenlebensräumen entlang der Waldränder durch Einbringung von fünf besonnten Totholzlebensräumen (Wurzelstöcke, Stämme, Äste) und fünf „Insektenhotels“ sowie Schaffung eines durchgehenden mindestens 2 m breiten einmahdigen „Blühstreifens“ im Westen und Süden (Saumbereich innerhalb der Waldrandzone).

8. Umgang mit Niederschlagswasser



Fläche für die Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück, auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

9. Anbaufreie Zone



Anbauverbotszone an der Staatsstraße 2352 (Breite 20 m)
Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig.
Nebengebäude (z.B. zur Lagerung von Gartengeräten) sind zulässig.

10. Immissionsschutz

10.1



Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand): Zum Schutz der Wohnbereiche im EG und der Außenwohnbereiche ist ein Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bezogen auf das Höhenniveau der Straße vorzusehen. Die Abschirmung ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen.

10.2

Weitere Schallschutzmaßnahmen



10.2.1

An den farbig markierten Gebäudefassaden sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

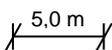
rot markierte Fassaden $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

blau markierte Fassaden $R'_{w,ges} \geq 35$ dB

10.2.2

Die Grundrisse von Wohneinheiten sind innerhalb der markierten Fassaden so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer schallabgewandten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu können fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1  Maßzahl in Meter, z. B. 5,0 m

11.2  Fläche für Trafostation

B) Hinweise

1. 1583 Flurstücksnummer, z. B. 1583

2. — Flur- und Nutzungsgrenzen

3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung

4.  Bezeichnung des Baugrundstückes, z. B. 23

5.  Vorgeschlagener Baukörper

6.  Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)
Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume

7.  Vorschlag zur Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche: Gehweg

8.  Vorschlag für Ein- und Ausfahrten.

9.  Firstrichtung

10.  Geländehöhe in Meter über NN, z. B. 470.75

11. Mögliche Altlasten
Das Stadtgebiet Waldkraiburg ist zum großen Teil überlagert mit dem ehemaligen Werk Fichte. Solange keine Detailkenntnisse über die potentiellen Untergrundverunreinigungen vorliegen, ist im Umfeld von emissionsrelevanten Gebäuden (V-Liste) im Einzelfall eine Bodenuntersuchung im üblichen Umfang durchzuführen.

12. Bodendenkmäler
Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

13. Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauherren/ Bauwerber zu erfolgen.

14. Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

15. Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den

Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

16. Pflanzliste
Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Thujen sind unzulässig.

17. Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220071 / 2 vom 10.06.2020 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. Es wird empfohlen, auch an allen nicht markierten Gebäudefassaden, ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w, ges} \geq 35$ dB einzuhalten. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Gebäude sind die genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Rahmen der Werkplanung die erforderliche Schalldämmung der einzelnen Außenbauteile gegen die Außengeräuschbelastung zu ermitteln.
18. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten. Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
19. Um im Geltungsbereich liegende Leitungen der Telekom nicht zu beschädigen, ist bei der Baumpflanzung das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
20. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Kinderspielflächen, Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
-

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 16.04.2019

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am Waldkraiburgsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. 82 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

7. Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den.....

Erster Bürgermeister Robert Pöttsch

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan Nr. 82 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“

Begründung

Fassung vom: 07.07.2020

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959 - 0
 Fax: 08638 / 959 - 200

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 540
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Planungserfordernis und Planungsziele	2
2. Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3. Erschließung	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5. Bauliche Gestaltung	5
6. Altlasten	6
7. Grünordnung	7
8. Artenschutz	7
9. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	8
10. Immissionsschutz	9



1. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Stadt Waldkraiburg verfolgt bereits seit 2012 die Entwicklung des Gebietes, welches südlich der „Danziger Straße“, nördlich der Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) sowie westlich der „Von-der-Tann-Straße“ / „Stettiner Straße“ liegt und im Westen bis zur Stadtgrenze Waldkraiburgs reicht. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Waldkraiburg den Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ auf und ändert im Parallelverfahren den rechtswirksamen Flächennutzungsplan in diesem Bereich (= 46. Flächennutzungsplanänderung).

Der Planumgriff des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha.

Hintergrund für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 ist einerseits die seit Jahren hohe Nachfrage nach Eigenheimen für junge Familien: So führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Personen/Familien, die seit Jahren auf geeignetes Bauland in Waldkraiburg warten. Auf der anderen Seite ist die Bevölkerung Waldkraiburgs durch eine überdurchschnittliche und fortschreitende Überalterung¹ gekennzeichnet, der durch die Entwicklung von Eigenheimen für junge Familien entgegengewirkt werden soll.

Auch aus den vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes² (nachfolgend kurz ISEK) leitet sich ein Erfordernis für den Eigenbedarf und für den Zuzug von ca. 13 – 19 ha neuer Siedlungsfläche bis zum Jahr 2030 ab (vgl. hierzu auch die Aussagen in der Begründung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes). Darüber hinaus ist nach der durchgängigen Fertigstellung der BAB A 94 zwischen München und Waldkraiburg die Landeshauptstadt in puncto Erreichbarkeit näher an die Stadt Waldkraiburg herangerückt, weshalb davon auszugehen ist, dass sich auch hieraus eine Nachfrage für den Wohnungsmarkt in Waldkraiburg ergibt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die gestiegene zentralörtliche Bedeutung Waldkraiburgs hinzuweisen, welche sich im fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) in der Ausweisung als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf a. Inn darstellt.

Demgegenüber wurden in Waldkraiburg in den vergangenen Jahren nur wenige neue Siedlungsgebiete ausgewiesen (zuletzt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „für den Ortsteil Föhrenwinkel westlich des Finkenweges“ mit Baugrundstücken im Umfang von 1,2 ha sowie 18 Wohneinheiten in

¹ Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

² Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

Einzel-, Doppel- und Reihenhaushälften sowie 32 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern), stattdessen vornehmlich nachverdichtet. So stellt die hier vorliegende Ausweisung von ca. 6 Hektar allgemeiner Wohnbaufläche in Bereich von Waldkraiburg West einen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur dar, indem hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, also Bauland für „junge Familien“, zur Verfügung gestellt wird. Dadurch soll eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung und folglich eine Überalterung der Bevölkerung mit entsprechenden Verwerfungen und Auswirkungen vermieden werden.

Darüber hinaus soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet am westlichen Stadtrand und damit in exponierter Lage für aus dieser Richtung einfahrende Besucher liegt. Hier ist es städtebauliches Ziel, den für die Stadt Waldkraiburg als besonders prägend geltenden Wald soweit möglich zu erhalten bzw. zu ergänzen, damit die Funktionen des Waldes für das lokale Klima, das Ortsbild und die Ökologie weiterhin erfüllt werden.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 05.11.1986 vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist das durch die Planung betroffene Gebiet im Westen als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Wald dargestellt. Daran schließt als Ortsrandeingrünung eine Grünfläche an, die zur anschließenden Bebauung überleitet. Ein ca. 1,04 ha großes allgemeines Wohngebiet ist bereits derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan südlich der „Stettiner Straße“ dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird parallel zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan geändert (= 46. Flächennutzungsplanänderung).

3. Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist im Südosten über eine 9 Meter breite Verkehrsfläche an die „Von-der-Tann-Straße“, die über die „Graslitzer Straße“ weiter in das Stadtzentrum führt, angebunden. Darüber hinaus kann über die genannte Haupteerschließung die in kurzer Distanz gelegene Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) erreicht werden, wodurch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Im Norden bindet die genannte Haupteerschließung zudem an die Wendefläche im Bereich der „Stettiner Straße“ an.

Die Haupteerschließung wird durch untergeordnete Anliegerstraßen, die im Westen als Ringerschließung abzweigen, ergänzt. Im Osten münden 2 von der Haupteerschließung nach Norden abzweigen-

den Anliegerstraßen unmittelbar in die „Von-der-Tann-Straße“ bzw. schließen eine bereits im Bebauungsplan Nr. 37 vorgezeichnete Verbindung in die „Schlesien-“, und weiter in die „Stettiner Straße“.

Mit der beschriebenen Erschließung wird das Ziel verfolgt, dass der sich aus den ca. 100 neuen Wohnungen ergebende Verkehr in der Hauptsache nach Südosten in die „Von-der-Tann-Straße“ abfließt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in geringerem Maß dazu aus den nördlich gelegenen Bauparzellen Verkehr über die „Stettiner Straße“ abfließt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die für den öffentlichen Verkehr notwendigen Flächen durch entsprechende zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Wenngleich im Bebauungsplan auf eine mögliche Unterteilung der Verkehrsflächen in Straße und Gehweg hingewiesen wird, bleibt die finale Aufteilung und detaillierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen den nachfolgenden Planungsschritten überlassen.

Um den nicht motorisierten Fuß- und Radwegeverkehr zu fördern, sieht der vorliegende Bebauungsplan im Südwesten eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem nördlich der Staatsstraße verlaufenden Fuß- und Radweg vor. Gleichfalls wird der bereits vorhandene, im Norden gelegene Weg als öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass dieser Weg schon derzeit eine stärker frequentierte, erholungswirksame Verbindung in die westlich anschließende Landschaft darstellt. Eine innerhalb des Planbereiches liegende F+R-Verbindung (entlang der Bauparzellen 42 und 43) schafft zusätzliche attraktive Möglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sich im neuen Wohngebiet ohne Kraftfahrzeug zu bewegen. Zwei Stichwege zu der westlich gelegenen, neu zu entwickelnden Waldfläche erschließen die dort gelegenen Baugrundstücke und schaffen zugleich einen Zugang zur Waldfläche. Um in dem zukünftigen Wohngebiet die Stromversorgung sicherstellen zu können, ist im Norden eine Fläche für ein Trafohaus vorgesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Waldkraiburg das Ziel, entsprechend des vorherrschenden Bedarfs, Wohnraum in Form von Einzelhäusern und Doppelhaushälften für junge Familien zu schaffen. Zudem soll die Planung bestmöglich zur Nachbarschaftsbauung in der „Stettiner Straße“ (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Waldkraiburg) und zum Baugebiet am „Fichten- und Ahornweg“ (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Waldkraiburg) passen. Aus diesem Grund wird unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung der

Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch kommt auch die Planungsabsicht der Stadt Waldkraiburg zum Ausdruck, diesen Bereich zukünftig für die Wohnnutzung vorzuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in attraktiver Lage zu schaffen, der gestalterisch zur Umgebungsbebauung passt und zugleich dem Ziel Rechnung trägt, das Baugrundstück bestmöglich für die Bebauung zu nutzen.

Durch das vorgesehene Nutzungskonzept, welches eine verdichtete Bauweise vorsieht, werden Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die ggf. die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen von 50 % übersteigen, jedoch mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,7 noch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze von 0,8 liegt. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen für vertretbar erachtet, zumal die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken ermöglichen (vgl. Bodengutachten Dippold & Gerold Nr. 13051 vom 28.02.2017) und das Wohngebiet zur Landschaft großzügig eingegrünt ist.

Gleichfalls stellt die festgesetzte Zweigeschossigkeit (zwingend) für die Einzel- und Doppelhäuser sicher, dass die zukünftige Bebauung der Geschossigkeit entspricht, wie sie in der Nachbarschaft vorherrscht.

Um den heutigen Ansprüchen an energiesparende Bauweise zu genügen, setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zweigeschossigen Gebäude eine Wandhöhe von 6,8 m fest, die weitreichende bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst.

5. Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sichern ein ruhiges Ortsbild, indem sich die Wohngebäude in einer klaren, an der Erschließungsstraße ausgerichteten Anordnung auf den Baugrundstücken gruppieren und den Straßenraum städtebaulich fassen.

Indem die Baugrenzen zum vorgeschlagenen Baukörper einen Abstand aufweisen, besteht die Möglichkeit, in geringem Maße unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß

BayBO, Lageanpassungen der Gebäudekörper vorzunehmen, ohne dass die beabsichtigte grundsätzliche Anordnung der Gebäude verloren geht.

Für die 2-geschossigen, quadratischen bis rechteckigen Einzelhäuser sind Zelt- und Walmdächer mit Neigungen bis zu 30° zulässig. Dadurch setzen sich die Einzelhäuser, die alleine stehen oder den Abschluss einer Gebäudereihe bilden, gestalterisch von den Doppelhäusern ab. Doppelhäuser sind mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen 27° und 35° zulässig.

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

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

Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser wird die Lage der Garagen mit dem Ziel festgesetzt, benachbarte Garagen in Grenzbebauung zu fixieren. Auf diese Weise entsteht zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsstraße ein harmonischeres Gesamtbild.

Das neue Wohngebiet grenzt im Süden und Westen an bestehenden bzw. aufzuforstenden Wald an. Um die Wohngebäude vor möglicherweise umstürzenden Bäumen zu schützen, wird festgesetzt, dass im Nahbereich zum Wald eine Ausbildung der Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten ist.

6. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegen in der Stadt Waldkraiburg keine Informationen zu Altlasten vor. Nach vorliegenden Unterlagen der Stadt Waldkraiburg befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff eines ehemaligen Bunkers der Rüstungsindustrie. Aufgrund der Historie der Stadt Waldkraiburg weist die Stadt jedoch vorsorglich auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bebauungsplan hin.

7. Grünordnung

Der Planbereich bildet den westlichen Stadtrand Waldkraiburgs. Entsprechend berücksichtigt das grünordnerische Konzept die hier vorhandene Ortseingangssituation, indem die geplante Bebauung großzügig nach Süden und Westen von einem Waldstreifen eingerahmt ist. Hierdurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, ein wesentliches Charakteristikum der Stadt Waldkraiburg, nämlich die Entstehung in einem Waldgebiet, sichtbar zu berücksichtigen: Konkret entsteht durch den Erhalt und naturnahen Umbau des vorhandenen Waldes entlang der Staatsstraße 2352 sowie durch die Neuaufforstung ein durchgängiges Band, welches ortsgestalterische, lokalklimatische und auch ökologische Funktionen übernimmt. Die Abfolge von Bebauung und Wald, wie sie östlich der „Von-der-Tann-Straße“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 36 „Am Fichtenweg“) besteht, wird auf diese Weise westlich der „Von-der-Tann-Straße“ fortgeführt. Zudem wird der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 mit der Festsetzung des Waldgürtels einer wesentlichen fachbehördlichen Forderung aus dem am 19.07.2019 durchgeführten Scopingtermin gerecht.

Im Weiteren wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. So sind für die nicht überbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung der Baugrundstücke ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen. Zur „Von-der-Tann-Straße“ und zu den im Osten anschließenden Gartengrundstücken der Anrainer der „Stettiner Straße“ ist eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke zur Hälfte mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Zudem werden für Garagen unter anderem begrünte Flachdächer zugelassen und Regelungen zu gestalterisch ansprechenden Einfriedungen getroffen (z.B. Ausschluss geschlossener Sichtschutzelemente entlang öffentlicher Verkehrsflächen). Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird Rechnung getragen, indem Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten.

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

8. Artenschutz

In Bezug auf den zu berücksichtigenden Artenschutz ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten

Planung der Verlust von ca. 4,63 Hektar Waldfläche unterschiedlicher Ausprägung (vgl. hierzu Ausführungen im Umweltbericht), die derzeit Lebensraum von Tieren und Pflanzen darstellt, verbunden ist. Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (vgl. saP-Gutachten vom 15.07.2020 des Büros R2 Landschaftsarchitektur), dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Als Fazit lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der in der saP genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

9. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als Ergebnisse³ der Umweltprüfung, die hier in der Zusammenfassung dargestellt werden, sind die folgenden zu nennen:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von Waldflächen unterschiedlicher Ausprägung im Umfang von 4,63 Hektar Fläche zu nennen. Darüber hinaus werden ca. 1,43 ha bislang als Maisacker genutzte Flächen der Bebauung zugeführt.

Dem verlustig gehenden Wald ist nach dem Waldaktionsplan besondere Bedeutung für das lokale Klima- sowie den Immissionsschutz zuzuordnen. Mit der Rodung und Überbauung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von ca. 4,8 ha soll im Umfang von 0,94 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Flurstücken Nr. 1583, 1583/1 sowie 1555/1, Gemarkung Waldkraiburg, durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldrand erfolgen.

Zusätzlich zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum einen ist vorgesehen, im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes

³ Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan vom 07.07.2020 wird hier verwiesen.

Nr. 1606, Gemarkung Aschau am Inn einen Waldrand im Flächenumfang von 0,1269 ha anzulegen (vgl. Ausgleichsplan Nr. 1 im Umweltbericht). Dieser Waldrand ist dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldbestand im Westen vorgelagert.

Darüber hinaus ist in ca. 2 Kilometer Entfernung in der Innaue auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 342, Gemarkung Maximilian die Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldrand im Umfang von 3,737 ha geplant. Die hier aufzuforstende Ackerfläche grenzt unmittelbar an die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Auwälder und das am Inn gelegene Natura 2000 Gebiet „Innauen und Innleitenwälder“ (FFH-Nr. 7939-301) an und ergänzt dieses in sinnvoller Weise. Mit den genannten Flächen und Maßnahmen sind auch die Erfordernisse des Bayerischen Waldgesetzes hinsichtlich notwendiger Ersatzaufforstungen abgedeckt.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Schallimmissionen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche erstellt (vgl. Bericht Nr. 220071 / 2 vom 10.06.2020, Ingenieurbüro Greiner). Aufgrund der Verkehrsgeräusche, die von der Staatsstraße 2352 ausgehen, ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Walles innerhalb des in der Planzeichnung definierten Bereiches mit einer Höhe von 3 Metern. Dadurch werden die Wohneinheiten in den Erdgeschoßen und die Freibereiche ausreichend geschützt. Dennoch ergeben sich insbesondere für die Obergeschoße zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens festgesetzt wurden.

Waldkraiburg, den _____

Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister