

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NEUWOTZMANNSREUT I

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2



STADT / GEMEINDE

WALDKIRCHEN

LANDKREIS

FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:

Seite

A	Stand der Planung	2
B	Verfahrensvermerke	3
C	Satzung	4 - 5
D	Begründung	6 - 10
E	Anlagen	11 - 23

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	30.04.2025
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	14.05.2025
ENDFASSUNG	WALDKIRCHEN, DEN	27.05.2026

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.01.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Neuwotzmannsreut I“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.03.2026 bis 17.04.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Zeit vom 25.03.2026 bis 17.04.2026 öffentlich ausgelegt.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 21.04.2026 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwotzmannsreut I“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 01.06.2026
Stadt Waldkirchen



Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat die Stadt Waldkirchen folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwotzmannsreut I“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 4240/3, 4241 und 4240 der Gemarkung Karlsbach bilden den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 7) vom 18.05.2026. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1.8 Außenwände

Nur in Putz bzw. Holzverkleidung.
Klinker- und Kunststoffverkleidung sind unzulässig.

Für die Parzelle 24 sind Verkleidungen mit Metall zulässig.

Hinweis:

Alle bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, sofern diese nicht in diesem Deckblatt geändert wurden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 01.06.2026

Stadt Waldkirchen


Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



D BEGRÜNDUNG

I	Erläuterung	Seite	7
II	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite	8 - 9
III	Zeichenerklärung für planliche Hinweise	Seite	10

I ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG

Der Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 4241 und 4240/3 beabsichtigt auf dem Areal der bestehenden Autowerkstatt eine Fahrzeughalle zu bauen. Außerdem soll die Parzelle 22 durch ein weiteres Baufenster erweitert werden.

Hierfür ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Neuwotzmannsreut I“ zu ändern.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2. INHALT DER ÄNDERUNG

Der planliche Inhalt der Parzellen und Baugrenzen soll für die Erweiterung angepasst werden. Siehe hierzu Planzeichnung Deckblatt 2 (Anlage 7).

- Zusätzliches Baufenster für Parzelle 22
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Parzelle 22 von bisher 175 m² auf neu 350 m² sowie Erhöhung der zulässigen Geschossfläche für Parzelle 22 von bisher 350 m² auf neu 600 m²
- Für Parzelle 22 wird die Gebietseinstufung von Besondere Wohngebiete (WB) nach § 4a BauNVO in Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO angepasst.
- Ausweisung der Flur-Nr. 4240/3 als Parzelle 24 mit zusätzlichem Baufenster
- Für die Parzellen 23 und 24 wird die Gebietseinstufung von Besondere Wohngebiete (WB) nach § 4a BauNVO in Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO angepasst.
- Festsetzung für Parzelle 24: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4
- Für Parzelle 24 werden Außenwände in Metall zugelassen (vgl. § 3 Nr. 1.8 textl. Festsetzungen).
- Für Parzelle 24 sind Dachneigungen von 15°-40° zulässig.

II ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1 0 Offene Bauweise

3.2  Baulinie

3.3  Offene Bauweise

3.4 15° - 40° Zulässige Dachneigung

3.5  Satteldach mit vorgeschlagener Firstrichtung

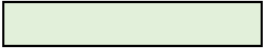
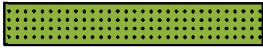
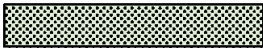


3.6  Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen




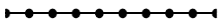
4.1  Straßenverkehrsflächen, Gehwege einschl.
Mehrzweckflächen

4.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen

5. Grünflächen

- 5.1  Grünfläche mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück
- 5.2  Grünfläche auf öffentlichem Grundstück
- 5.3  Grünfläche mit besonderen Auflagen bezüglich Einfriedung und Bepflanzung
- 5.4  Pflanzgebot für Einzelbäume
- 5.5  Empfohlene Baumpflanzung

6. Sonstige planliche Festsetzungen

- 6.1  Garage mit Zufahrten
- 6.2  Nebengebäude
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

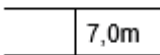
1. Bestehende Anlagen (nachrichtliche Übernahme)

1.1  vorhandene Flurstücksgrenze

1.2 973 vorhandene Flurstücksnummern

2. Geplante Anlagen

2.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.2  Maßangabe

2.3 Als Planungsunterlagen dienten eine Flurkarte sowie ein Höhenlinienaufmaß im Maßstab 1 : 1000 der Stadt Waldkirchen.

Nach Hinweis zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

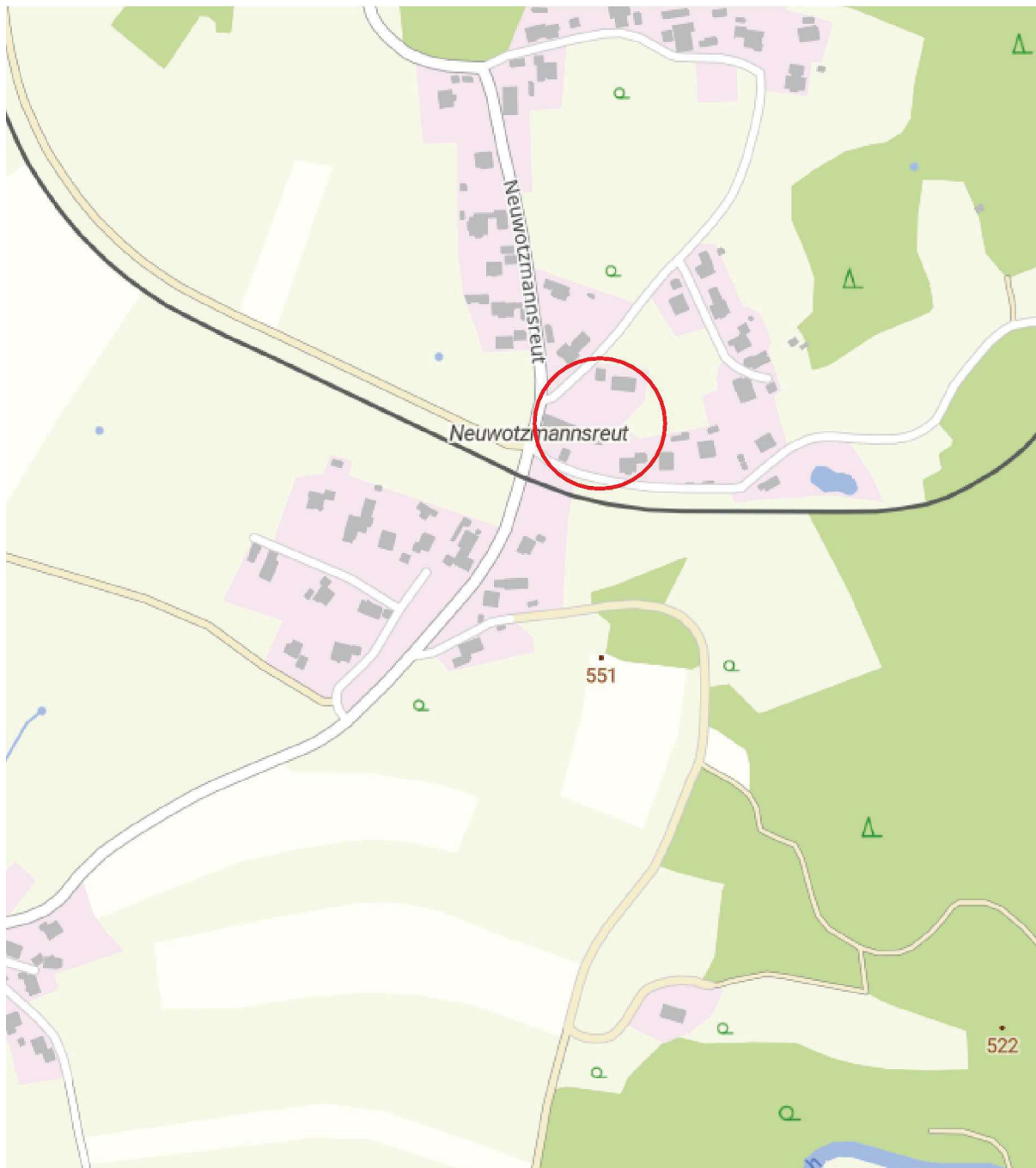
Änderungen und Ergänzungen des Bestandes erfolgen auf Grund örtlicher Inaugenscheinnahme. Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden. Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite	12
02	Lageplan M = 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite	13
03	Luffoto M = 1 : 2500	Seite	14
04	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 1 000	Seite	15
05	Bestehender Bebauungsplan – Ausschnitt Vergleich Bestand – Deckblatt 2 „Neuwotzmannsreut I“ M = 1 : 1 000	Seite	16
06	Schallschutztechnische Stellungnahme IB C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.04.2025	Seite	17 - 22
07	Planzeichnung M = 1 : 1 000 Deckblatt 2	Seite	23

ANLAGE 1

Übersichtsplan M = 1 : 5 000
mit Hinweis auf Plangebiet



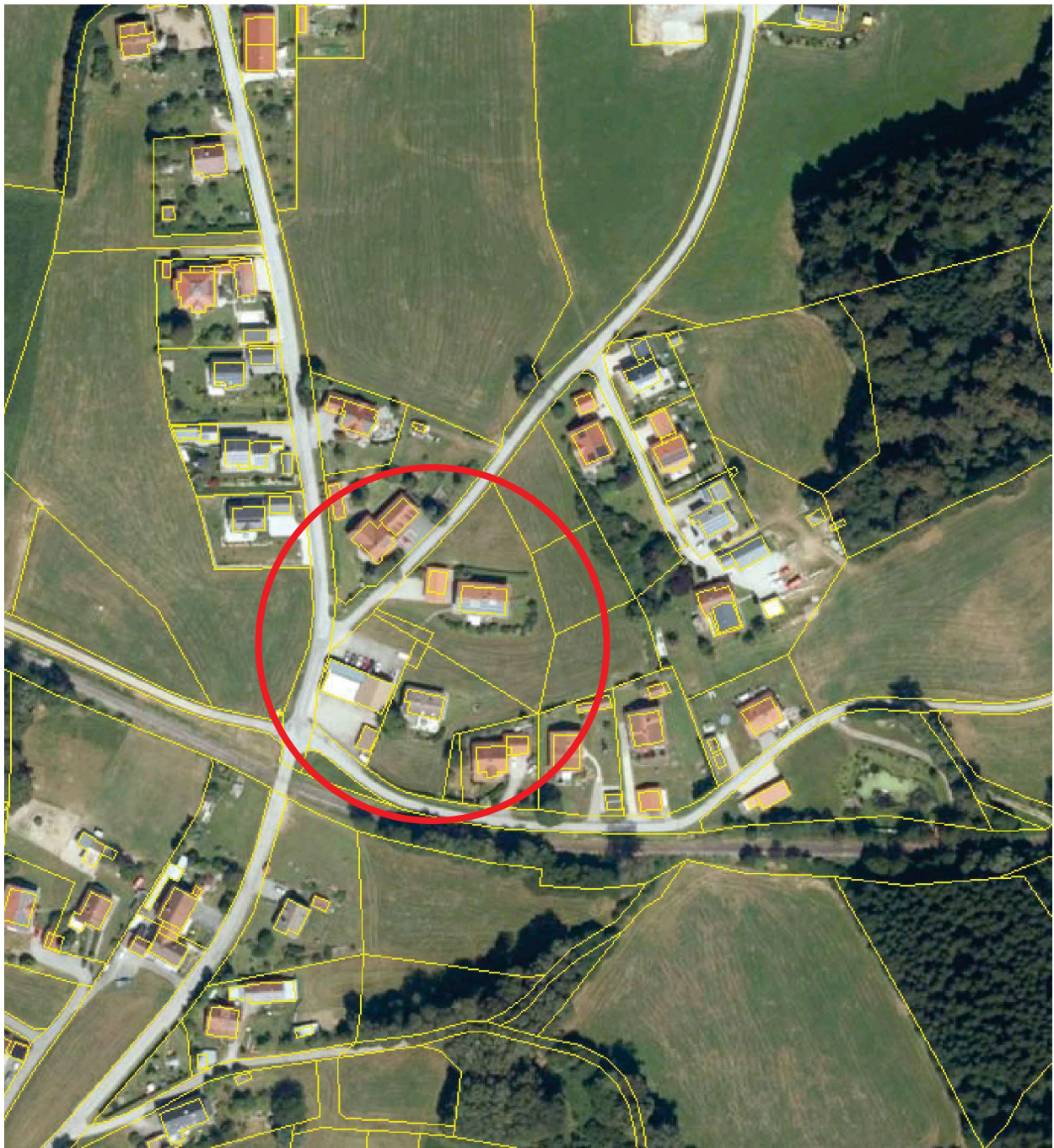
ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



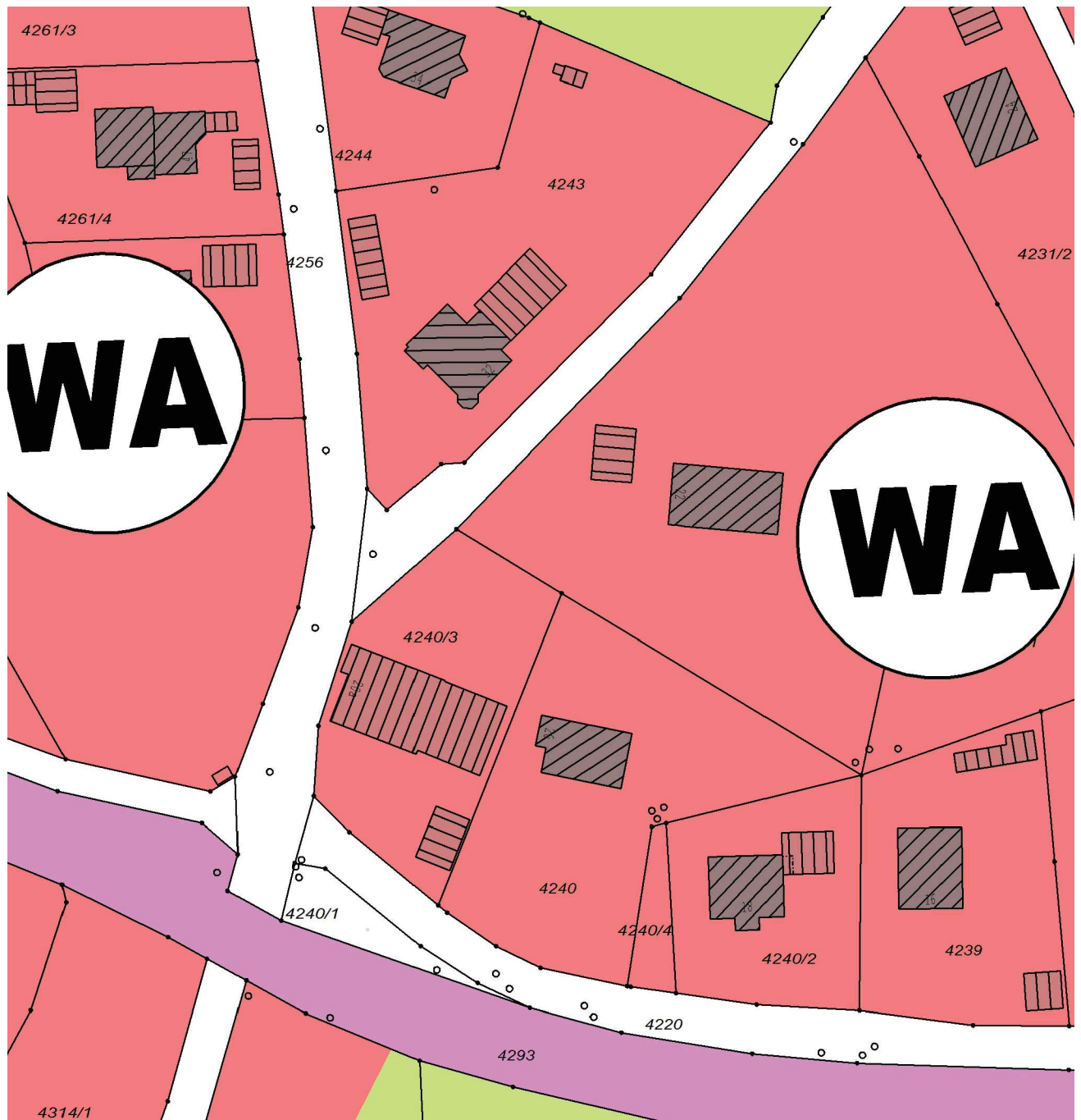
ANLAGE 3

Auszug Luffoto M 1 : 2 500



ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 1 000



ANLAGE 5

Bestehender Bebauungsplan : Ausschnitt Vergleich Bestand – DB 2
„Neuwotzmannsreut I“: M = 1 : 1 000



Ursprünglicher Bebauungsplan



Deckblatt 2

ANLAGE 6

Schallschutztechnische Stellungnahme IB C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.04.2025

C. HENTSCHEL CONSULT
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik



C. Hentschel Consult Ing.-GmbH,
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Herr und Frau
Gibis Gerhard und Gibis Renate
Neuwotzmannsreut 22

94065 Waldkirchen

Ihr Schreiben: ...
Unser Zeichen: 3100-2025 / ST01
(Lagerhalle Gibis)
Telefon: +49 (0) 8161 8853 252
Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
E-Mail: a.stinghammer@c-h-consult.de
Datum: 29. April 2025

Schalltechnische Stellungnahme

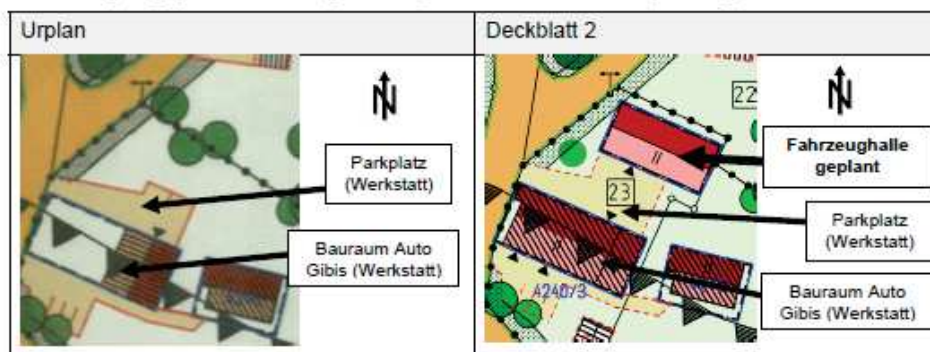
BV: Neubau einer Fahrzeughalle auf Fl.Nrn. 4240/3 und 4240/5 der Gmkg. Karlsbach

Sehr geehrter Herr Gibis, sehr geehrte Frau Gibis,

die Auto Gibis plant eine Erweiterung ihres Betriebs um eine Fahrzeughalle in 94065 Waldkirchen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) "Neuwotzmannsreut I" der Stadt Waldkirchen im Landkreis Freyung-Grafenau.

Zu diesem Zweck ist eine Änderung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Es wurde ein Änderungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst, der ausschließlich das Grundstück der Familie Gibis betrifft. Dies erfolgt über eine "Änderung durch Deckblatt 2" zum oben genannten BP.

Abbildung 1 geplante Änderung des BP „Neuwotzmannsreut I“ (Auszug)



C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising
kontakt@c-h-consult.de
www.c-h-consult.de

Gesellschafter:
M.Eng. (TH) Raphael Förtsch
(Geschäftsführer)
Dipl.-Ing. (FH) Claudia Hentschel-Huber
Irmengard Petros

Amtsgericht München HRB 169398
UGL-IdNr.: DE256441770
Bankverbindung: Bankhaus Sperrer
IBAN: DE07 7003 1000 0000 0418 89
BIC: BHLSD333

Messteile § 29b BImSchG



Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt nur für den in der Urkundenanlage D-PL-20319-01-00 aufgeführten Akkreditierungsumfang.



Bezüglich der geplanten Erweiterung der Auto Gibis nehmen wir aus schalltechnischer Sicht wie folgt Stellung.

Die vorliegende Stellungnahme wurde unter Berücksichtigung der nachfolgenden Unterlagen und Informationen erstellt. Es wurde auf die Beifügung von Kopien der Dokumente in Form eines Anhangs verzichtet.

- Auto Gibis, Inh. Gerhard Gibis e.K., Waldkirchen
 - Angaben zum Vorhaben, Telefonat vom 20.02.2025
 - Angaben zum bestehenden Betrieb, Email vom 15.04.2025
 - Genehmigungsbescheid, Baugenehmigung vom 22.03.2007 (31-2-BG-399-2006) nebst Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen), LRA Freyung-Grafenau
 - Bauvorlage (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan), „Neubau einer Fahrzeughalle Auto Gibis“, Stand 07.02.2025, Planverfasser: balda architekten GmbH, Fürstenfeldbruck
 - Fotos aus dem Untersuchungsraum, überstellt per Email am 15.04.2025
- ssp planung GmbH, Waldkirchen
 - BP „Neuwotzmannsreut I“ der Stadt Waldkirchen, rechtskräftig 12.05.2007
 - BP „Neuwotzmannsreut I - Änderung durch Deckblatt 2, Stadt Waldkirchen (Vorabzug)
- Abstimmung mit dem LRA Freyung-Grafenau
 - Emaillkorrespondenz vom 04.04.2025

Im Rahmen des Verfahrens wurde für den Bebauungsplan "Neuwotzmannsreut I" der Stadt Waldkirchen, der rechtskräftig seit dem 12.05.2007 ist, eine schalltechnische Untersuchung (SU) erstellt, welcher Bestandteil des o.g. BP ist. Die SU trägt die Bezeichnung "Bebauungsplan "Neuwotzmannsreut I"", Pr.Nr. 5937001-041801, UG 70 vom 20.03.2001 und wurde von der Dorsch Consult Ing.-GmbH verfasst.

In der oben genannten SU wurde der damalige Bestand der Auto Gibis untersucht. Darüber hinaus wurde eine potenzielle Erweiterung des Betriebes berücksichtigt. Die Ableitung der Emissionen erfolgte unter anderem anhand der Studie "Handwerk und Wohnen – Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel", welche von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegeben wurde. In der Studie aus dem Jahr 1993 wird für einen Kfz-Betrieb ein Innenraumpegel von 80 dB(A) angegeben, der entsprechend für den Bestand und die Erweiterung angesetzt wurde. Gemäß der Studie ist dieser Innenraumpegel nahezu unabhängig von der Betriebsgröße. Er gilt sowohl für einen Kleinbetrieb mit bis zu 12 Mitarbeitern als auch für einen Großbetrieb mit über 50 Mitarbeitern und gilt für einen Arbeitstag mit guter Arbeitsauslastung. Abweichungen an einzelnen Tagen nach oben oder unten sind möglich. Gemäß den Ergebnissen der Studie wird das langfristige Mittel über die Arbeitszeit eines Jahres jedoch deutlich darunter liegen. Es sei darauf hingewiesen, dass die oben genannte Studie im Jahr 2005 aktualisiert wurde. Es handelt sich um die vergleichende Studie des TÜV Rheinland mit dem Titel "Handwerk und Wohnen – Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel 1993/2005". Für einen Kfz-Betrieb wird dort ein Innenraumpegel von 75 dB(A) angegeben.



Darüber hinaus wurde in der SU für den nördlichen Parkplatz eine Frequentierung von 60 Fahrzeugbewegungen pro Tag angesetzt. Für die Erweiterung wurde eine Frequentierung von 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde in der SU festgestellt, dass nach Erweiterung des Betriebes Auto Gibis am kritischsten Immissionsort IO 2, Anwesen Neuwotzmannsreut 32 (Fl.Nr. 4243, Gmkg. Karlsbach) mit einer Immissionsbelastung von bis zu 52 dB(A) am Tag zu rechnen ist. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) unterschritten und entspricht einer sog. schalltechnischen Reserve von 100%.

Die Erweiterung des Kfz-Betriebes wurde im Jahr 2008 fertiggestellt und im Jahr 2007 genehmigt. Im Genehmigungsbescheid vom 22.03.2007 (31-2-BG-399-2006) sind u.a. folgende Auflagen hinterlegt:

Abbildung 2 Auszüge aus der Genehmigungsbescheid vom 22.03.2007

...

12. Durch den vom Betrieb der Kfz-Werkstätte und von den Nebeneinrichtungen (z. B. Containerstellplatz, Kfz-Stellplätzen, Liefer- und Ladebereiche, Lüftungs- und Technischeinrichtungen etc.) ausgehenden Geräuschen dürfen in der Nachbarschaft die Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte von	
tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
Insbesondere an den nächstgelegenen Anwesen der Grundstücke auf Flu-Nrn. 4214 und 4243 sowie auf Flur-Nr. 4240/2 nicht überschreiten. Dabei dürfen einzelne Geräuschspitzen den zulässigen Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 55 dB(A) zur Tagzeit um nicht mehr als 30 dB(A) und den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) zur Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.	

...

13. Während der Nachtzeit (von 22.00 bis 06.00 Uhr) ist ein Betrieb der Kfz-Werkstätte in Verbindung mit der Durchführung lärmrelevanter Arbeiten und Tätigkeiten nicht zulässig.

...

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Lärmintensive Aggregate (wie z. B. Kompressor, Luftschrauber, Reifenmontier- und Auswuchtgeräte usw.) sind in der Werkstätte unterzubringen und dürfen nur im Gebäudeinneren bei geschlossenen Fenstern, Türen und Toren eingesetzt und betrieben werden.- Bei Verrichtung lärmintensiver Arbeiten und Tätigkeiten in den Werkstattbereichen sind die nach Außen ins Freie führenden Türen, Tore und Fenster geschlossen zu halten. |
|--|

...

Gemäß der Auskunft des Betreibers sind bei der Auto Gibis derzeit drei Mitarbeiter beschäftigt, zwei in der Werkstatt und einer im Büro. Die nun geplante Erweiterung umfasst eine Fahrzeughalle im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes auf dem vorhandenen Parkplatz. Die Halle wird ohne zu öffnende Fenster konzipiert. Die Zufahrt zur Halle erfolgt über ein Rolltor von Süden über den bestehenden Parkplatz, wie in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.



In der geplanten Halle sollen Neu- und hochwertige Kundenfahrzeuge untergestellt und ein Reifenlager eingerichtet werden. Es ist nicht vorgesehen, in der Halle schalltechnisch relevante Arbeiten durchzuführen. Diese werden weiterhin ausschließlich in der bestehenden Kfz-Werkstatt durchgeführt.

Abbildung 3 Auszüge aus den Planungsunterlagen

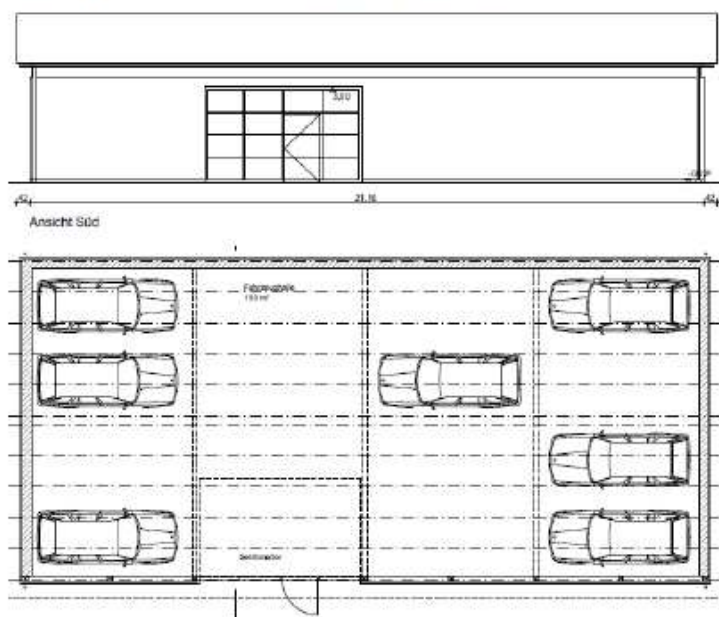


Abbildung 4 Auszüge aus den überstellten Fotos
Blickrichtung Südwest nach Nordost mit Kennzeichnung der Halleneckpunkte





Abbildung 5 Auszüge aus den überstellten Fotos
Blickrichtung Süd nach Nord mit Kennzeichnung der Halleneckpunkte



Die beiliegenden Bilder demonstrieren zudem, dass die geplante Halle den bereits existierenden Parkplatz nach Norden hin abschirmt, so dass insbesondere an den Anwesen Neuwotzmannsreut 22 (Fl.Nr. 4241, Gmkg. Karlsbach) Neuwotzmannsreut 32 (Fl.Nr. 4243, Gmkg. Karlsbach) eine schalltechnische Verbesserung zu erwarten ist.

Resümee:

Bereits in der SU aus dem Jahr 2001 der Dorsch Consult Ing.-GmbH wurde eine mögliche Erweiterung des Kfz-Betriebes mit ausreichenden schalltechnischen Reserven berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass am kritischsten Immissionsort IO 2, Anwesen Neuwotzmannsreut 32 (Fl.Nr. 4243, Gmkg. Karlsbach) mit einer Immissionsbelastung von bis zu 52 dB(A) am Tag zu rechnen ist. Der hier in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wurde in diesem Fall um bis zu 3 dB(A) unterschritten. Dies entspricht einer sogenannten schalltechnischen Reserve von 100 Prozent.

Derzeit besteht die Planung, eine Fahrzeughalle zu errichten. In dieser sollen Neu- und hochwertige Kundenfahrzeuge untergestellt und ein Reifenlager eingerichtet werden. In diesem Bereich werden keine schalltechnisch relevanten Arbeiten ausgeführt. Diese Vorgänge werden auch zukünftig ausschließlich in der bestehenden Kfz-Werkstatt erfolgen.

Zudem wird die geplante Halle den bereits existierenden Parkplatz nach Norden hin abschirmen, so dass insbesondere am kritischsten Immissionsort IO 2, Anwesen Neuwotzmannsreut 32 (Fl.Nr. 4243, Gmkg. Karlsbach) eine schalltechnische Verbesserung zu erwarten ist.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die nunmehr beantragte Erweiterung für den zuletzt am 22.03.2007 genehmigten Betrieb der Auto Gibis keine relevanten Änderungen der schalltechnischen Beurteilungsergebnisse der SU Pr.Nr. 5937001-041801, UG 70 vom 20.03.2001 ergeben. Diese behalten unverändert ihre Gültigkeit. Es besteht keine Notwendigkeit für eine Anpassung bzw. Überarbeitung der oben genannten SU.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann die Auto Gibis in Neuwotzmannsreut die schalltechnischen Vorgaben vollumfänglich erfüllen und ist weiterhin schalltechnisch verträglich.

Wir hoffen, Sie hiermit unterstützen zu können und stehen Ihnen für etwaige Rückfragen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Andreas Stinghammer
stellv. Leitung Messstelle

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising

Telefon: +49 (0) 8161 88 53 252
Telefax: +49 (0) 8161 80 69 248
www.c-h-consult.de

