

# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a Abs. 1 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 30. April 2025 hat der Stadtrat von Waldkirchen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen. Gleichzeitig wurde die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes mit beschlossen
- In der Zeit vom 13.02.2026 bis 16.03.2026 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt
- In der Zeit vom 13.02.2026 bis 16.03.2026 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 21. April 2026 hat der Stadtrat von Waldkirchen die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt
- In der Zeit vom 08.05.2026 bis 08.06.2026 fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zur Stellungnahme geschickt.
- In der Zeit vom 08.05.2026 bis 08.06.2026 lagen die Unterlagen öffentlich aus (nach § 3 Abs. 2 BauGB)
  - **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden in die Endfassung aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 10. Juni 2026 fand der Satzungsbeschluss statt

## **Städtebau und Umweltauswirkungen**

### **a) Städtebau**

Die bisherige Fläche – teils Wohnbebauung, teils landwirtschaftliche Nutzung – soll nun in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet wird so gestaltet, dass lediglich ein kleiner Teil des Geltungsbereiches für einen Neubau dienen soll.

Es ist bereits ein bestehendes Betriebsleiterwohnhaus und ein bestehendes Wohnhaus für Mitarbeiter im Geltungsbereich vorhanden.

Das geplante Gewerbegebäude soll die Existenz darstellen für einen Jungunternehmer in Form von Unterstellmöglichkeiten für Baugeräte (Bagger, LKW u.ä.) im Erdgeschoss sowie Bürobereiche mit vorgelagertem Gründach im Obergeschoss.

Eine sehr starke Eingrünung im Nord-Westen und Süd-Westen hat abschirmenden Charakter.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan- und Grünordnungsplanes wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das resultierende Emissionskontingent für die Tageszeit ist über dem Vorschlagswert der DIN 18005. Somit ist die anzusiedelnde Art von Betrieb, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend. Ein Nachtbetrieb von 22:00 bis 06:00 Uhr ist ohnehin unzulässig.

### **b) Umweltauswirkungen:**

Durch Festsetzungen bei Schallschutzmaßnahmen und durch Festsetzungen bei der Grünordnung durch zusätzliche Eingrünung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die eigentliche Kompensation der Grünordnung liegt außerhalb des Geltungsbereiches und zwar auf dem Grundstück der Flur-Nr. 4233/1 Gemarkung Karlsbach.

Es handelt sich um einen bestehenden Mischwald, der mit Stieleiche, Rotbuche und Lärchen erweitert werden soll.

Diese Ausgleichsflächen sind vor Ort zu kennzeichnen, um eine Abgrenzung zu „normalen“ Grünflächen sichtbar zu machen.