

Stadt Waldkirchen



Bebauungs- und Grünordnungsplan

„GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung + Hinweise	2
B. Begründung + Umweltbericht	19
C. Verfahrensvermerke	32
D. Anlagen	33

ENDFASSUNG

A. SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 4233/1 (Teilfläche, Ausgleichsfläche), 3691, 3691/1 (Teilfläche), 3692 (kommunale Straße) und 3693, Gemarkung Karlsbach bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen M 1 : 1 000 (Anlage 1 und 8). Die Lagepläne mit ihren planlichen Festsetzungen sind 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 eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschl. Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(4) Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie soweit diese gegenüber der zulässigen Nutzung nicht nur untergeordnet sind und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1)
- Nutzungen aus § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 und Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO

§ 3 Textliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

0,8 **GRZ** (Grundflächenzahl) - § 19 BauNVO

1,2 **GFZ** (Geschossflächenzahl) - § 20 BauNVO

Bezugsgröße für die GRZ- und GFZ-Berechnung ist die in den Grenzen des Bebauungsplans enthaltene gesamte Grundstücksgröße. Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

O offene Bauweise

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.2.1 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Das Urgelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Maximale Abtragung / Auftragung bei den Grundstücken 1,50 m

Diese sind so auf der eigenen Grundstücksfläche anzuordnen, damit das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist möglichst weich zu gestalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an das Urgelände an der Grundstücksgrenze anzuschließen (Geländemodellierung).

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück aufzeigen; einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen.

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

3.2.2 Allgemeine Gestaltung / Breiten-/Längen-Verhältnis

Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5:1 nicht unterschreiten.

3.2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.3.1 Hauptgebäude

Dachform:	zulässig ist	
	Satteldach	mit 12-30° Dachneigung
	Flachdach	mit 0- 3° Dachneigung

Dachdeckung: *bei Satteldach:*
Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun,
anthrazit
Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete, kupfer-,
zink- und bleigedeckte Dachflächen

bei Flachdach:
Gründach

Dachgauben: unzulässig

Zwerchgiebel: unzulässig

Wandhöhe: Die max. zulässige Wandhöhe an der Trauf-
seite beträgt für das geneigte Dach 7,0 m
(bergseits) und 8,25 m (talseits)

max. Firsthöhe: 11,50 m

Bei Flachdach beträgt die zulässige Wand-
höhe max. 7,0 m (talseits).

gemäß § 18 BauNVO

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehen-
den Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
bzw. der Flachdachkante, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Ur-
gelände und das geplante Gelände dargestellt
und bemaßt werden.*

3.2.3.2 Nebengebäude

Die Gestaltung des Nebengebäudes muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

Wandhöhe: Ab Geländeoberfläche
 max. 3,50 m bergseits
 max. 4,50 m talseits

 gemäß § 18 BauNVO

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Flachdachkante, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

3.4 Außenanlagen

EINFRIEDUNGEN

Zäune/Einfriedungen sind zulässig bis max. 2,0 m Höhe.

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Boden und Zaun notwendig.

Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

STÜTZMAUERN

Stützmauern sind bis zu einer Mauerhöhe von max. 1,25 m zulässig.

Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig, sofern dadurch eine Gesamtmauerhöhe von max. 1,25 m überschritten wird.

Stützmauern sind mit heimischen Gehölzen/Anpflanzungen einzugrünen.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen Absturzsicherungen gem. Art. 36 BayBO wird hingewiesen.

STELLPLÄTZE

Stellplätze sind samt Unterbauten versickerungsfähig auszubilden.
Die Lage von Stellplätzen ist innerhalb der Grundstücksgrenze frei wählbar.

3.5 Photovoltaik auf Dächern

Grundlage ist Art. 44a Abs. 2 BayBO:

40% der Dächer sind mit Photovoltaikplatten zu bestücken

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insbesondere der Verkehrsteilnehmer auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlage dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Zur Minderung von Lichtreflektionen müssen sog. Reflexionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile verwendet werden, wobei zur Untersuchung des Blendverhaltens bei Bedarf Sachverständige unter Bestimmung geeigneter Schutz- und Abhilfemaßnahmen (z.B. auf erforderliche Neigungswinkel etc.) eingeschaltet werden können.

3.6 Werbeanlagen

3.6.1

Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,0 m, einer Fläche von max. 3 m² zulässig.

Die Werbeanlagen müssen innerhalb der Baugrenze platziert werden.

3.6.2

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

3.6.3

Fremdwerbung ist nicht zulässig; es darf nur für Firmen und Produkte geworben werden, die dort ansässig sind bzw. dort hergestellt/verarbeitet werden.

3.7 Textliche Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen

3.7.1 Schallgutachten / Emissionskontingentierung

Grundlage ist das Schallgutachten nach DIN 18005/TA Lärm/ 16. BImSchV/ Emissionskontingentierung nach DIN 45691 der IFB Eigenschenk vom 27.04.2026 mit Auftragsnummer 2026-115373-01-1 sowie die Ergänzung vom 19.06.2026
Dieses Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) an den maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Geltungsbereichs weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Schallemissionskontingente L_{EK} in Abhängigkeit der Bezugsrichtung

Emissionsfläche	Schallemissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tags	Nachts
GE(e) ca. 1.020 m ²	65	-

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder -inhaber dürfen nur errichtet werden, sofern die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter, betriebsfremder Gewerbebetriebe/-flächen führt. Die Anforderungen der TA Lärm sind einzuhalten.

Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen ist ein Betrieb samt anlagenbezogenem An- und Abfahrverkehr auf dem Betriebsgelände unzulässig.

3.7.2 Beleuchtung unter Verwendung bzw. Einsatz von Lichtstrahlern im Freien

Zum Schutz gegen Blendwirkung der Nachbarschaft sollten möglichst blendfreie Beleuchtungsvorkehrungen zum Einsatz gebracht und zur Belichtung vorgesehen werden (durch Verwendung und auf den Boden gerichteter Belichtung, wobei diese

dem Stand der Beleuchtungstechnik entsprechend zu errichten und ausgerichtet auf die gewünschten Objekt-Flächen beschränkt zu betreiben sind und um eine direkte Einsicht auf Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus durch Sicherstellung geeigneter Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Bei einer Beleuchtung können warmweiße LED-Leuchten mit Reduzierungsschutz zur Verminderung der Lichtintensität verwendet werden; ggf. können Hinweise oder Festsetzungen aufgenommen werden

3.7.3 Schutz vor elektromagnetischer Strahlung

Bei Strom-Freileitungen sind sog. Vorsorgemindestabstände zu beachten, wozu auf Regelungen nach Bestimmungen der 26. BImSchV hingewiesen wird, die zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern für Niederfrequenzanlagen unter dem Anwendungsbereich der 26. BImSchV (z.B. Bei vorgesehenen Freileitungen oder Erdkabeln zur Übergabestation oder an Trafos) durch bestimmte Mindest-Vorsorgeabstände zur Beachtung, die eingehalten werden sollten.

Für Stromleitungen und Übergangsstationen oder Trafogebäude wird auf die nachfolgenden angegebenen Abstände hingewiesen.

Tabelle: Vorsorge-Abstände zu Niederfrequenzanlagen

Freileitungen < 110 kV und Umspannanlagen	Breite des an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens bzw. des angrenzenden Streifens	5 m
Erdkabel, Netzstationen	Bereich im Radius um das Kabel	1 m

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.8 Grünflächen

3.8.1 Grünflächen als Grünzug

Der planlich dargestellte Bereich für Grünflächen als Grünzug ist mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Bäume und Gehölze.

3.8.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

Anschließend ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben.

3.8.3 Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Nach Art. 48 AGBGB ist ein Grenzabstand einzuhalten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten

Die vorgelagerte Gehölzstruktur – hin zu den landwirtschaftlichen Flächen – wird lediglich ca. 2,0 m hoch.

3.9 Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

3.9.1 Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt

geforderte Ausgleichsfläche	510,00 m²
ermittelte Ausgleichsfläche als Mischwald-Erweiterung <i>auf dem Grundstück Flurnummer 4233/1 (Teilfläche)</i>	510,00 m²

Die Mischwald-Aufforstung ist forstfachlich als Erst-Aufforstung zu sehen

3.9.2 Grünordnung mit Artenauswahl und Pflege

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

3.9.2.1 Bäume auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück

Folgende Bäume sollen gepflanzt werden:

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Feldahorn
Vogelkirsche
Eberesche

3.9.2.2 mehrreihige Gehölze auf dem Gewerbegrundstück

Ein 4,0 m breiter Gehölzstreifen wird mit mehrreihigen Gehölzen bepflanzt.

Folgende **Gehölze** sollen neu gepflanzt werden (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze.

Pflanzabstand zwischen und in den Reihen 1,5 m.

Hasel	Sal-Weide
Schlehdorn	Vogelbeere
Schwarzer Holunder	Heckenkirsche

3.9.2.3 Bäume auf der Ausgleichsfläche Flurstück 4233/1, Gemarkung Karlsbach (siehe Pflanzschema) als Mischwald-Erweiterung

Folgende Bäume sollen gepflanzt werden:

Großkronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

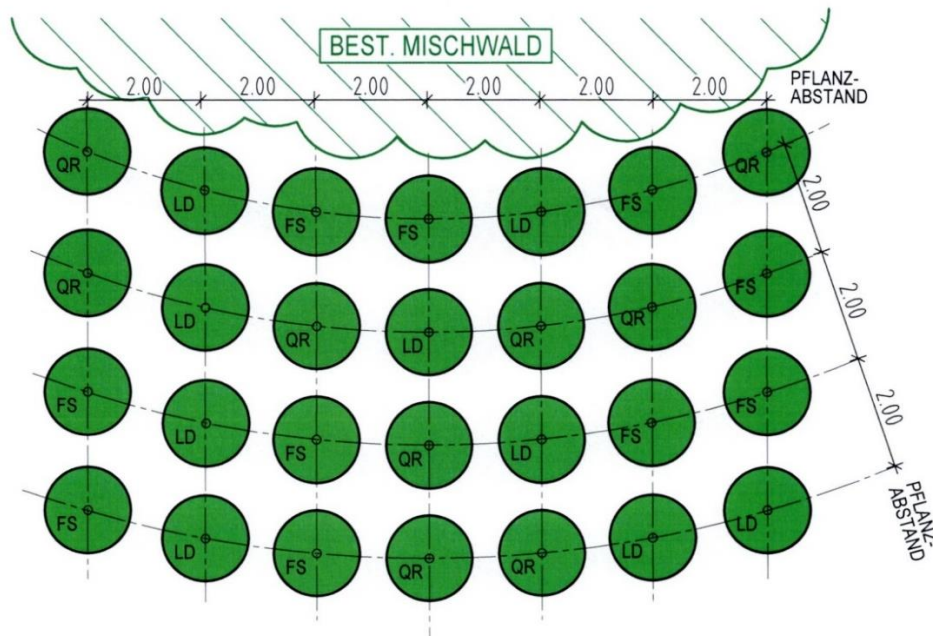
Larix decidua	Lärche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

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

Dies geschieht durch farbige Holzpflocke, da diese Ausgleichsflächen anders als die Umgebung bewirtschaftet werden müssen.

PFLANZLISTE:

QR	QUERCUS ROBUR	STIEL-EICHE
FS	FAGUS SYLVATICA	ROTBUCHE
LD	LARIX DECIDUA	LÄRCH



PFLANZSCHEMA

der MISCHWALD - ERWEITERUNG

3.9.2.4 Pflege

Die Pflege der Bepflanzungen ist zu gewährleisten.

Die Mischwoldaufforstung ist vor Wildverbiss zu schützen (Einzelschutz oder Zäunung).

Nicht nur die Ausgleichsfläche, sondern auch die Einzelbäume sowie die vorgelagerte Gehölzstruktur auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück müssen gepflegt werden.

a) Pflege auf der Gewerbefläche

Aushagerung der bestehenden Wiesenfläche durch mind. 4-malige Mahd in den ersten 2-5 Jahren und anschließende Ansaat mit autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ bzw. Druschgut aus der Region/Mähgutübertragung auf davor geschaffenen Offenbodenstellen.

b) Bäume auf dem Gewerbegrundstück

Maßnahmen:

- keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Bäumen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

c) vorgelagerte Gehölzstruktur auf dem Gewerbegrundstück

Maßnahmen:

- keine Düngung; keine Pflanzenschutzmittel
- bei ausgewachsener Heckenstruktur sind alle 5-8 Jahre 20-40% der Gehölze abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Schnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr

b) Pflege auf der Ausgleichsfläche

Maßnahmen:

- keine Pflanzenschutzmittel; keine Düngung
- Anpflanzung und Entwicklung von heranwachsenden Bäumen ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Bäumen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich sowie bei der Ausgleichsfläche sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

3.9.3 Zuständigkeit für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuständigkeit für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Investor. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 4233/1 obliegt dem Investor.

Diese Maßnahme muss von der Stadt Waldkirchen dann entsprechend überprüft werden.

3.10 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Ausgleichsgrundstück gehört ebenfalls dem Investor.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Eine notarielle Eintragung ist notwendig.

Diese Grunddienstbarkeit muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Kommune vorliegen; die Inhalte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

Diese Dienstbarkeit ist an erster Rangstelle zu bestellen.

3.11 Beleuchtung der Baurechtsfläche

Folgende Vorgaben zur Beleuchtung des Gewerbegebietes werden festgesetzt:

Die Beleuchtung zur freien Landschaft hin ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; eine Abstrahlung in die Umgebung oder nach oben ist zu unterlassen. Hierbei empfiehlt sich eine bedarfsorientierte Beleuchtung, z.B. mit Bewegungsmeldern.

Die Oberflächentemperatur der Lampen darf 60° nicht überschreiten und muss dicht sein, so dass Insekten nicht zu den Leuchtkörpern gelangen können.

Die Farbtemperatur der Leuchtkörper darf max. 3.000 Kelvin aufweisen.

3.12 Ökologische Maßnahmen

Dachbegrünung bei Flachdach

Es wird festgesetzt, dass der Flachdachteil im Obergeschoss zu begrünen ist (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die neue Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Rasenfugenpflaster) auszugestalten.

3.13 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m zu lagern.

Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

3.14 Freiflächengestaltungsplan

Für Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs. 5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen ist die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen

- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

3.15 Erschließungsleitungen

In der kommunalen Wegeführung Flurstück 3692 befinden sich keine Erschließungsleitungen.

Die neuen Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Die 20-KV-Freileitung ist weit außerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzungen im Bereich der unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Miteingetragen in das Bebauungsplan-Lageplan ist auch die LEONET-Kabeltrasse. Hier ist ein möglicher Toleranzbereich von bis zu 1m.

Hierzu müssen auch die Hinweise beachtet werden.

3.16 Wasserentsorgung

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgesetzt.

3.17 Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße Flurstück 3692 darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist beim Bauvorhaben vom Bauherrn eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen etc.)

3.18 Entwässerung der Zufahrtsstraße Flurnummer 3692 Gmk Karlsbach

Die Zufahrtsstraße der Stadt Waldkirchen mit der Flurnummer 3692 Gemarkung Karlsbach darf durch die Bebauung entwässerungstechnisch nicht negativ

beeinträchtigt werden; zudem darf kein Dritter durch eine Regenwasserableitung und Versickerung beeinträchtigt werden.

3.19 Entfall der Genehmigungsfreistellung

Gemäß Art. 58 (1), Satz 2 BayBO wird von der Stadt Waldkirchen festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung des handwerklichen und gewerblichen Betriebes ausgeschlossen wird.

3.20 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung – wie z.B. Geruch, Lärm, Steinschlag, Staub – die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Gewerbebetreiber zu dulden.

Dies gilt auch für Arbeiten an Sonn- und Feiertagen.

3.21 Oberflächenwasserbeseitigung – Wasserrechtliches Verfahren

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Baurechtsfläche in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der Zisterne: 9,0 m³

Das überschüssige Oberflächenwasser aus der Zisterne darf nicht in den städtischen Entwässerungskanal eingeleitet werden.

Vielmehr muss dies mittels Drosselklappe in einer neuangelegten Muldenrigole versickern.

Versickerungsfähigkeit ist gegeben und wurde nachgewiesen

Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen vom 01.06.2022.

3.22 Bauverpflichtung

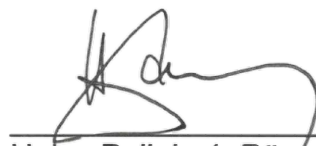
Für das Plangebiet wird festgelegt, dass innerhalb von fünf Jahren ab Satzungsbeschluss ein bezugsfertiges Gewerbegebäude errichtet werden muss.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 09.09.2026

Stadt Waldkirchen



Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

H I N W E I S E

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

Der Schutzzonenbereich dieser Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmer geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

3) LÄRMSCHUTZ

Für alle Bauvorhaben innerhalb der Gewerbefläche ist mit dem Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den außerhalb des Gewerbegebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Im Bereich von benachbarten, betriebsfremden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb

des Gewerbegebietes (Betriebswohnungen, Büros etc.) sind die aktuellen Immissionsschutzanforderungen einzuhalten (z.B. Immissionsrichtwerte der TA Lärm 2017).

Bei neu zu errichtenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder -inhaber ist ebenso nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter betriebsfremder Gewerbebetriebe/-flächen führt.

4) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

B. Begründung mit Umweltbericht

1.0 Anlass der Planung, Zielsetzung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Waldkirchen in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Aufgrund der Nachfrage eines Jungunternehmers mit einem Baggerbetrieb aus dem Stadtgebiet, Ortsteil Karlsbach ist die Stadt Waldkirchen bestrebt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich Karlsbach festlegt.

Hier soll eine Unterstellmöglichkeit für diverse Geräte (Bagger, LKW) geschaffen werden mit einem Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter sowie einer kleinen Werkstatt im Erdgeschoss. Im Obergeschoss soll ein Bürobereich mit vorgelagertem Gründach entstehen.

Deshalb hat der Stadtrat von Waldkirchen am 30.04.2025 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Im Parallelverfahren wird die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2.0 Planungsrechtliche Situation

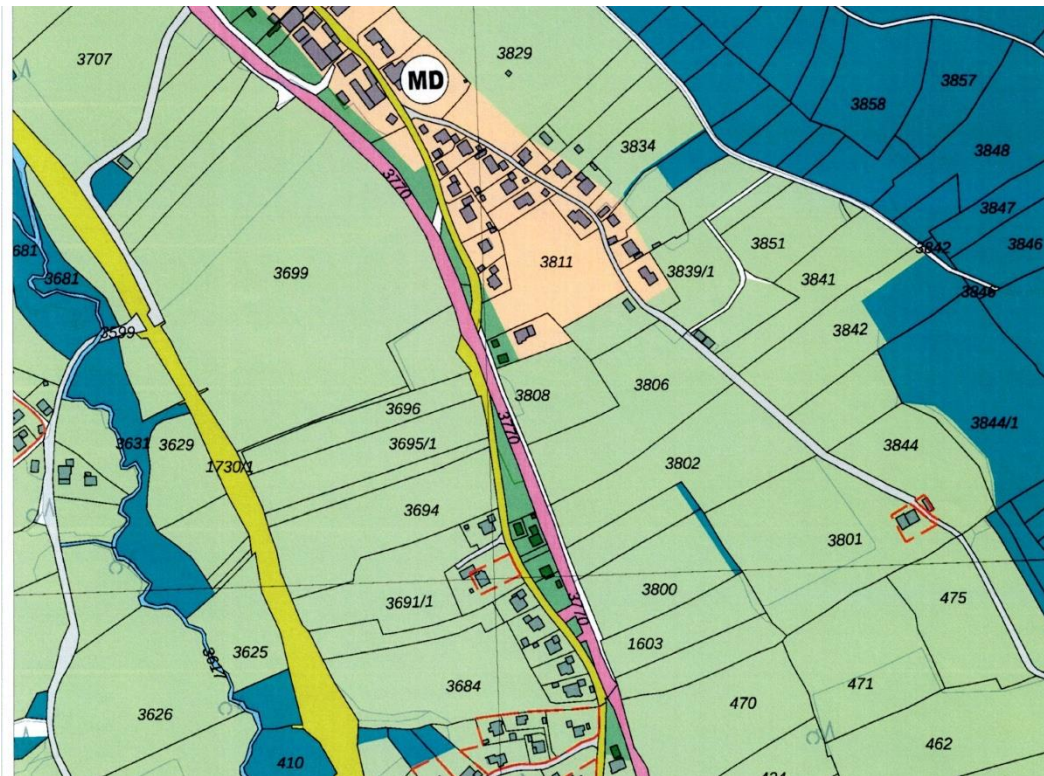
Flächennutzungsplan

Zur Erfassung bereits bebauter Grundstücke sowie einer geringfügigen Erweiterung des bebaubaren Grundstückes als Abrundung hat der Stadtrat in der Sitzung vom 30.04.2025 die Durchführung der 153. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Karlsbach Konradstraße-Nord beschlossen.

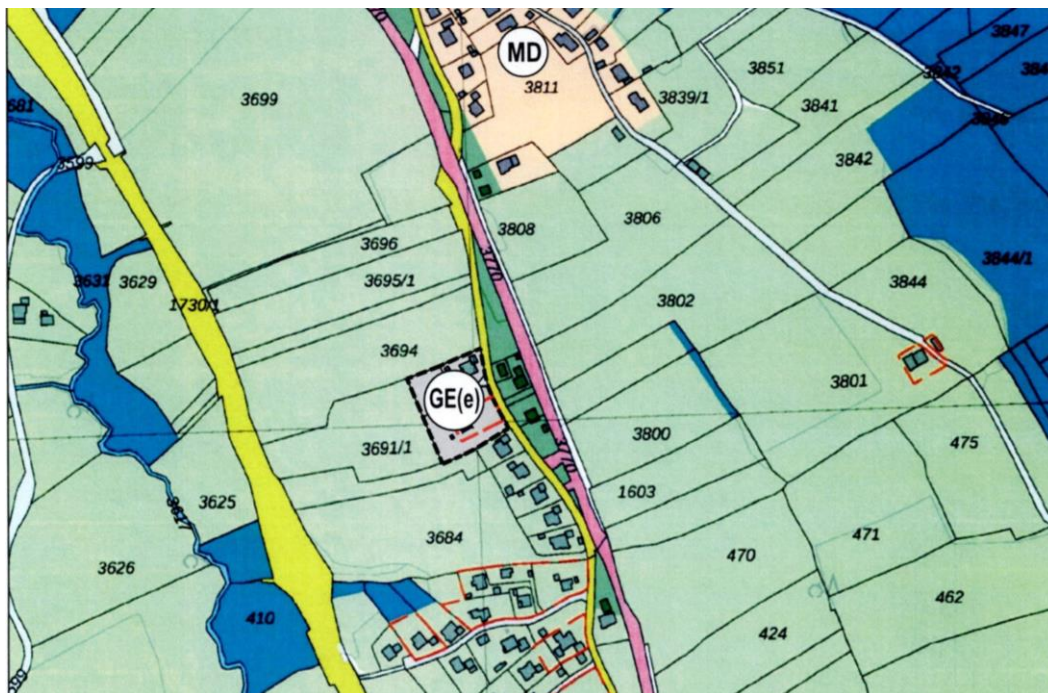
Bebauungsplan

Die vorhandene Bebauung im Bereich „Karlsbach-Konradstraße“ präsentiert sich nach Art und Maß der Nutzung als faktisches Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO. Die städtebauliche Struktur wird durch Wohnnutzungen dominiert; gewerbliche Nutzungen – die ein MI kennzeichnen würden – sind nicht in prägender Weise vorhanden.

Deshalb soll im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Auszug aus der 153. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.0 Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2023 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

In Kapitel 5.1 Wirtschaftsstruktur (LEP 2023) können insbesondere folgende Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Zu 5.1 (B) Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständige Unternehmen so wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2023 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung dahingehend gegeben, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet errichtet wird:

- Das Gebäude Flurstück 3693 wird das Betriebsleiterwohnhaus
 - Das bestehende Gebäude Flurstück 3691 wird ein Wohnhaus für Mitarbeiter
 - Die eigentliche Erweiterungsfläche findet auf Flurstück 3691/1 (Teilfläche) statt.
- Diese wird erschlossen durch die kommunale Straße Flurstück 3692

Gemäß dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Stadt nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere auch auf die Entwicklung eines Jungunternehmers zu berücksichtigen und dessen Wirtschaftlichkeit.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Das Gebäude Flurstück 3693 als Betriebsleiterwohnhaus besteht bereits; das Gebäude Flurstück 3691 als Wohnhaus für Mitarbeiter besteht ebenfalls bereits.

4.0 Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ liegt ca. 5,0 km nördlich des Stadtkernes von Waldkirchen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	Konradstraße
Im Norden:	landwirtschaftliche Fläche
Im Süden:	bestehende Wohnbebauung
Im Westen:	landwirtschaftliche Fläche

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstücke 3691, 3691/1 (Teilfläche), 3692 (kommunale Straße) und 3693, Gemarkung Karlsbach

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 0,498 ha

5.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbebau zu erreichen.

6.0 Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen leicht ab.
Der höchste Punkt beträgt 548,00 m ü. NN; der tiefste Punkt beträgt 540,00 m ü. NN.
Grundwasser ist bis zu einer Tiefe bis zu 3,0 m nicht vorhanden.

7.0 Altlasten, best. Vegetation

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.
Biotopflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.
Auf dem eigentlichen Baugrundstück befinden sich keine Bäume und keine Gehölze.

8.0 Erschließungen

8.1 Straßenerschließung

Das neue Baugebiet wird erschlossen über die kommunale „Konradstraße“.

Von hier abzweigend eine kleine, kommunale Straße Flurstück 3692.

Die Erschließung für den neuen Gewerbebau kann direkt von dieser kommunalen Straße aus erfolgen.

Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das kommunale Leitungsnetz.

Die Hauptwasserversorgungsleitung ist bereits geschaffen.

Lediglich die Erweiterungsleitungen sind noch zu erstellen.

8.3 Brandschutz / Löschwasserversorgung

8.3.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

8.3.2 Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 1600l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Diese müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

8.3.3 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten und umzusetzen.

8.4 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet ist eine Abwasserleitung für die Entwässerung vorhanden.

Ein direkter Anschluss kann gemacht werden.

8.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf der Baurechtsfläche in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der Zisterne: 9,0 m³

Das überschüssige Oberflächenwasser aus der Zisterne darf nicht in den städtischen Entwässerungskanal eingeleitet werden.

Vielmehr muss dies mittels Drosselklappe in einer neuangelegten Muldenrigole versickern. Versickerungsfähigkeit ist gegeben und wurde nachgewiesen.

Im Übrigen gilt § 9 der städtischen Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen vom 01.06.2022.

Ein Wasserrechtsverfahren ist nicht notwendig.

8.6 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“. Die Mülltonnen werden auf den gekennzeichneten Müllsammelplatz an der Konradstraße bereitgestellt.

8.7 Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über Bayernwerk Netz GmbH. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

8.8 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist festgesetzt.

9.0 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 2026-115373-01-1 vom 23.04.2026 durch die IFB Eigenschenk durchgeführt. Diese wurde am 19.06.2026 mit Auftragsnummer 2026-115373-01-1-Reva ergänzt.

Ziel der Bearbeitung war die Ermittlung und Festsetzung eines geeigneten Emissionskontingentes L_{EK} nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der angrenzenden, bestehenden Wohnnachbarschaft sicherzustellen.

Für die neu auszuweisende Gewerbefläche wurden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbeflächen und einer „Pegelreserve“ für zukünftige Erweiterungen/Ansiedlungen (Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung) ein entsprechendes Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 von $L_{EK, tags} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) angegeben.

Das resultierende Emissionskontingent ist für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. liegt für die Tageszeit über dem Vorschlagswert der DIN 18005. Somit sollte dieses für die anzusiedelnde Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend sein. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Nachtbetrieb (22:00 bis 06:00 Uhr) unzulässig, weshalb es für diesen Beurteilungszeitraum kein Kontingent ausgewiesen wird.

Es wird empfohlen bei allen Bauvorhaben im Gewerbegebiet mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente an den benachbarten Wohngebäuden nachweist. Im Einzelfall kann bei offensichtlich geräuscharmen Nutzungen davon abgesehen werden (z.B. Büros, Betriebsleiterwohnungen oder Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die

Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Bei neu zu errichtenden Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs wird ebenso empfohlen nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter, betriebsfremder Gewerbebetriebe/-flächen führt.

Durch die festgesetzten Schallemissionskontingente ergeben sich Immissionsrichtwertanteile von maximal 47 dB(A) an der benachbarten Wohnbebauung. Der nach TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete wird somit um mindestens 8 dB unterschritten.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnhaus auf den Flurnummern 3691 und 3693 der Gemarkung Karlsbach) übernehmen eine Pufferfunktion gegenüber der umliegenden Wohnbebauung.

Zur Sicherstellung der nächtlichen Erholungsruhe sind die Betriebszeiten innerhalb der eingeschränkten Gewerbefläche auf Werktage sowie den Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr beschränkt. Ein Betrieb einschließlich zugehörigem An- und Abfahrverkehr während der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen ist somit unzulässig.

Die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzungen bleibt dadurch in ausreichendem Maße gewährleistet.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es einem Jungunternehmer mit einem Baggerbetrieb die Errichtung einer Unterstellhalle für diverse Baugeräte mit kleinem Werkstattbereich durch die Ausweisung einer eingeschränkten Gewerbefläche ohne Nachtbetrieb (22:00 bis 06:00 Uhr) zu ermöglichen. Anhand einer Prognoseberechnung nach den Vorgaben der TA Lärm auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung des Baggerbetriebes und der bekannten Gebäudesituierung konnte auch bereits der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des berechneten Emissionskontingentes geführt werden.

10.0 Auflagen für den Baurechtlichen Genehmigungsbescheid

Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht unter folgenden Punkten genehmigungsfähig:

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschl. Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lage- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen

Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

- Gemäß Bebauungsplan „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ sind folgende Immissionsrichtwertanteile durch die, aus dem Gesamtbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches einschl. des betriebsbedingten Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, resultierenden Beurteilungspegel einzuhalten:

Tabelle: Zulässige Immissionsrichtwertanteile (IRWA)

Immissionsorte	Flur-Nr., Gemarkung	Werktag (06:00 – 22:00 Uhr)
		IRWA
		/dB(A)
Konradstraße 62, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 3793/1, Gemarkung Karlsbach	47
Konradstraße 60, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 3795, Gemarkung Karlsbach	45
Konradstraße 57, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 3689, Gemarkung Karlsbach	47
Marchwiesenweg 6, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 405/5, Gemarkung Karlsbach	40
Werenain 31, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 3635, Gemarkung Karlsbach	34
Werenain 2, 94065 Waldkirchen	Flur-Nr. 3810, Gemarkung Karlsbach	38

-Ein Betrieb sowie der zugehörige anlagenbezogene An- und Abfahrverkehr auf dem Betriebsgelände ist im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig

-Lärmerzeugende Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden

-Evtl. vorhandene, im Gutachten nicht gesondert aufgeführte Quellen sowie Nebenaggregate, die aus den Unterlagen nicht ersichtlich sind, müssen mit Schalldämpfern versehen werden, die so ausreichend dimensioniert sind, dass sie zu keiner Erhöhung der Immissionen führen

-Abweichungen zu den im schalltechnischen Bericht Nr. 2026-115373-01-1 vom 27.04.2026 der IFB Eigenschenk GmbH zugrunde gelegten Berechnungsannahmen sind nur dann zulässig, soweit keine relevante Lärmerhöhung besteht und die Beurteilungspegel hierdurch zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwertanteile führen und keine Überschreitungen der Geräuschspitzen zu Anforderung des Spitzenpegelkriteriums auftreten

11.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 + § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von **0,498 ha**

Dabei handelt es sich bei dem zu bebauenden Grundstück um eine landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutzte Wiese) Flurstück 3691/1 (Teilfläche), Gemarkung Karlsbach.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auf die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in verbal-argumentativer Form wird im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

11.3 Entwicklungen

11.3.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Grundstück Flurstück 3691/1 (Teilfläche) Gemarkung Karlsbach wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt.

11.3.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt der landwirtschaftlichen Nutzung soll nun ein eingeschränktes Gewerbegrundstück entstehen mit zusätzlichen Gehölzstrukturen.

11.3.3 Bestehende Grünordnung

Auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück Flurstück 3691/1 (Teilfläche) befinden sich keine Bäume und keine Gehölzstrukturen; lediglich eine intensive Wiese.

11.3.4 Neue Grünordnung

Auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück wird im Norden und Westen eine neue Gehölzstruktur geplant; durchsetzt mit Bäumen.

Aufgrund der Konstellation mit dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus und dem bestehenden Wohnhaus für Mitarbeiter ist das Planungsgebiet für die geplante Anlage einer kleinen Gewerbeeinheit geeignet.

Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben:

- keine neuen Straßen
- geringe Neuversiegelung
- Randeinfassung mit Gehölzstrukturen

11.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

11.5 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

11.5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück der Gewerbenutzung weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4.980,00 m²
- eigentliches Gewerbegrundstück	1.020,00 m²

11.5.2 Ausschlüsse

Diese neuen Baurechtsfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Wasserschutzgebiet.

Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um eine intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche.

Die Gewerbefläche beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des Gewerbegebietes wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

11.5.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- ❖ Es werden mehrreihige autochthone Gehölzstrukturen geschaffen – mit Bäumen durchsetzt – und zwar an der Nord- und an der Westseite
- ❖ Die Flächen beim Betriebsleiterwohnhaus sowie beim Wohnhaus für Mitarbeiter (jeweils Bestand) bleiben unberührt

11.5.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden (Synergie-Effekte!). Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a) Geltungsbereich Bebauungsplan	4.980,00 m ²
davon	
eigentliche Gewerbefläche	1.020,00 m ²
b) GRZ über 0,35:	Typ B
c) Gebiet geringer Wertigkeit:	Typ B I

d) Kompensationsfaktor:

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003)

Kompensationsfaktor 0,50

11.5.5 Ausgleichsbedarf

eigentliches Gewerbegrundstück x	Kompensationsfaktor	
1.020,00 m ²	x 0,5	= 510,00 m ²
Ausgleichsbedarf		510,00 m²

11.5.6 Ausgleichsmaßnahmen:

Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Erweiterung des Mischwaldes auf Flurstück 4233/1, Gemarkung Karlsbach

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,2
Aufwertung Mischwald	1,2
Unterschiedsbewertung	1,0

Diese Fläche befindet sich auf Flurstück 4233/1, Gemarkung Karlsbach (mit T-Linie gekennzeichnet).

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche von
510,00 m²

$$510,00 \text{ m}^2 \quad x \quad 1,0 \quad \Rightarrow \quad 510,00 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:	510,00 m²
--	-----------------------------

CONCLUSIO:

geforderter Ausgleichsbedarf	510,00 m²
ermittelte Ausgleichsfläche	510,00 m²

Die Ausgleichsfläche ist identisch mit dem geforderten Ausgleichsbedarf
--

11.5.7 Pflanzliste

Die Pflanzliste sowie die Pflegeanleitungen für Gehölze und Bäume auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück sowie die Pflanzliste für die Bäume auf der Ausgleichsfläche sind in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

12.0 Starkregenereignisse

Es verlaufen potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss durch den Geltungsbereich (Gemeindestraße). Die Erkenntnisse aus der Hinweiskarte sind im Zuge der weitergehenden Planung und bei der Umsetzung zu beachten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schäden an Anlagen aufgrund hoher Abflüsse von Gewässern, aber auch von oberflächlich wild abfließendem Starkregen möglich sind. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Grundsätzlich muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

13.0 Zusammenfassung

Ein Jungunternehmer benötigt ein Gewerbegebäude zur Unterbringung seiner Gerätschaften (Bagger, LKW u.ä.) im Erdgeschoss sowie einen Bürotrakt mit vorgelagertem Gründach im Obergeschoss.

Bedingt durch die Einstellmöglichkeiten und den geschlossenen Toren entsteht sehr geringer Lärm (siehe Schallgutachten).

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus (Flurstück 3693) sowie einem bestehenden Wohnhaus für Mitarbeiter (Flurstück 3691).

Die Umweltauswirkungen – die durch den Bebauungsplan entstehen – und der Verlust der Bodenfunktion durch geringe Überbauung und Versiegelung sowie in geringem Ausmaß die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen ist zu nennen.

Deshalb wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- auf dem eigentlichen Gewerbegrundstück werden mehrreihige Gehölzstrukturen geschaffen; mit Bäumen durchsetzt
- im Obergeschoss wird der vorgelagerte Bereich als Gründach ausgebildet
- auf Flurstück 4233/1 wird - als Erweiterung des Mischwaldes - die eigentliche Ausgleichsfläche geschaffen; diese ist forstfachlich als Erstaufforstung zu sehen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 30.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 13.02.2026 bis 16.03.2026 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Die Bürger wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen hingewiesen.

Von 13.02.2026 bis 16.03.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 21.04.2026 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2026 bis 08.06.2026 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Von 08.05.2026 bis 08.06.2026 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 10.06.2026 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 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE(e) Karlsbach Konradstraße-Nord“ beschlossen.

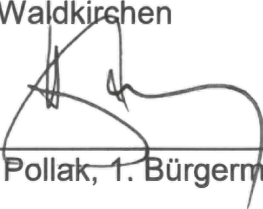
5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 09.09.2026 ausgefertigt.

6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.09.2026 durch Aushang an der Ortstafel und Veröffentlichung auf der Webseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

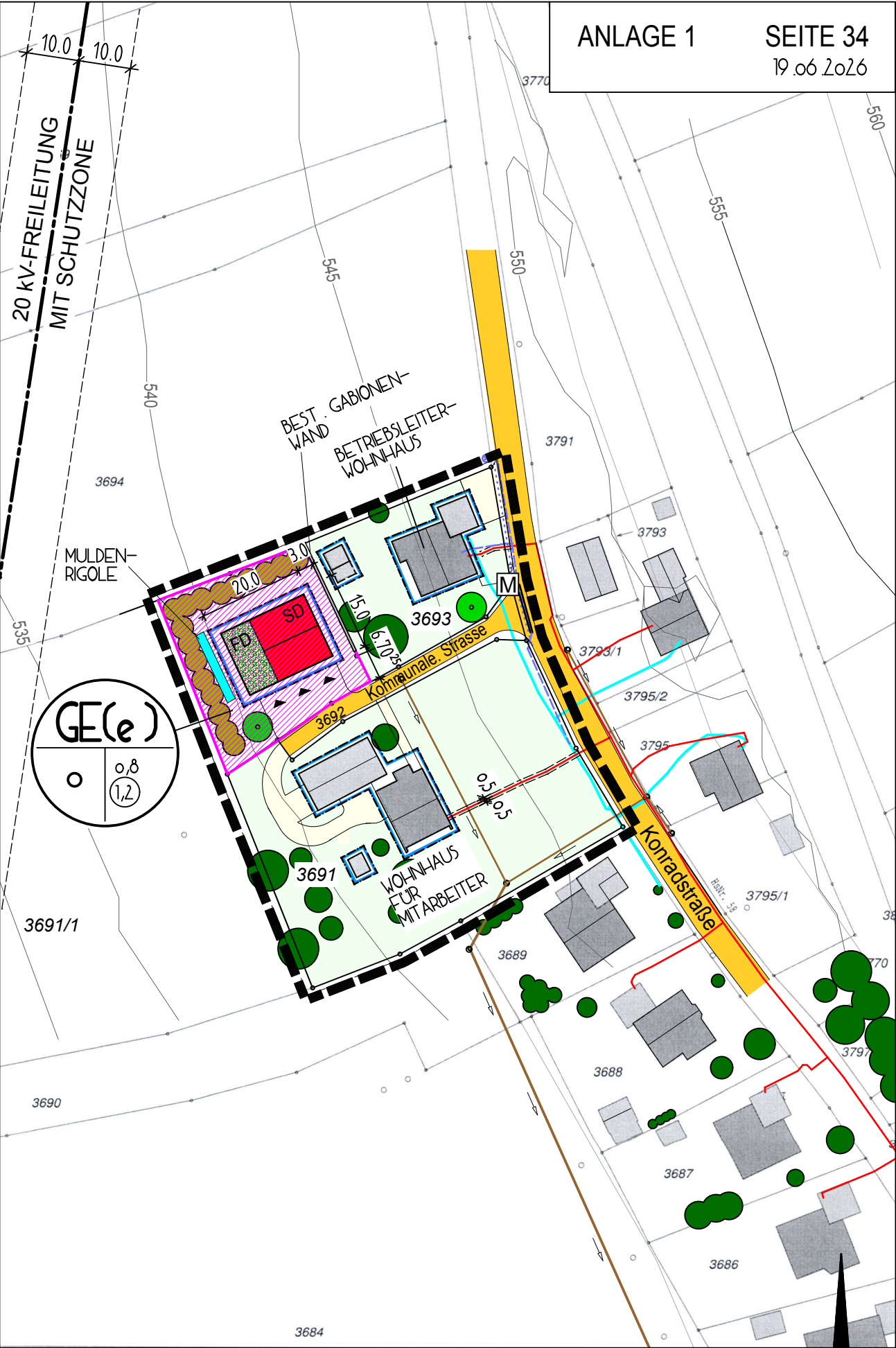
Waldkirchen, den 10.09.2026
Stadt Waldkirchen


Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

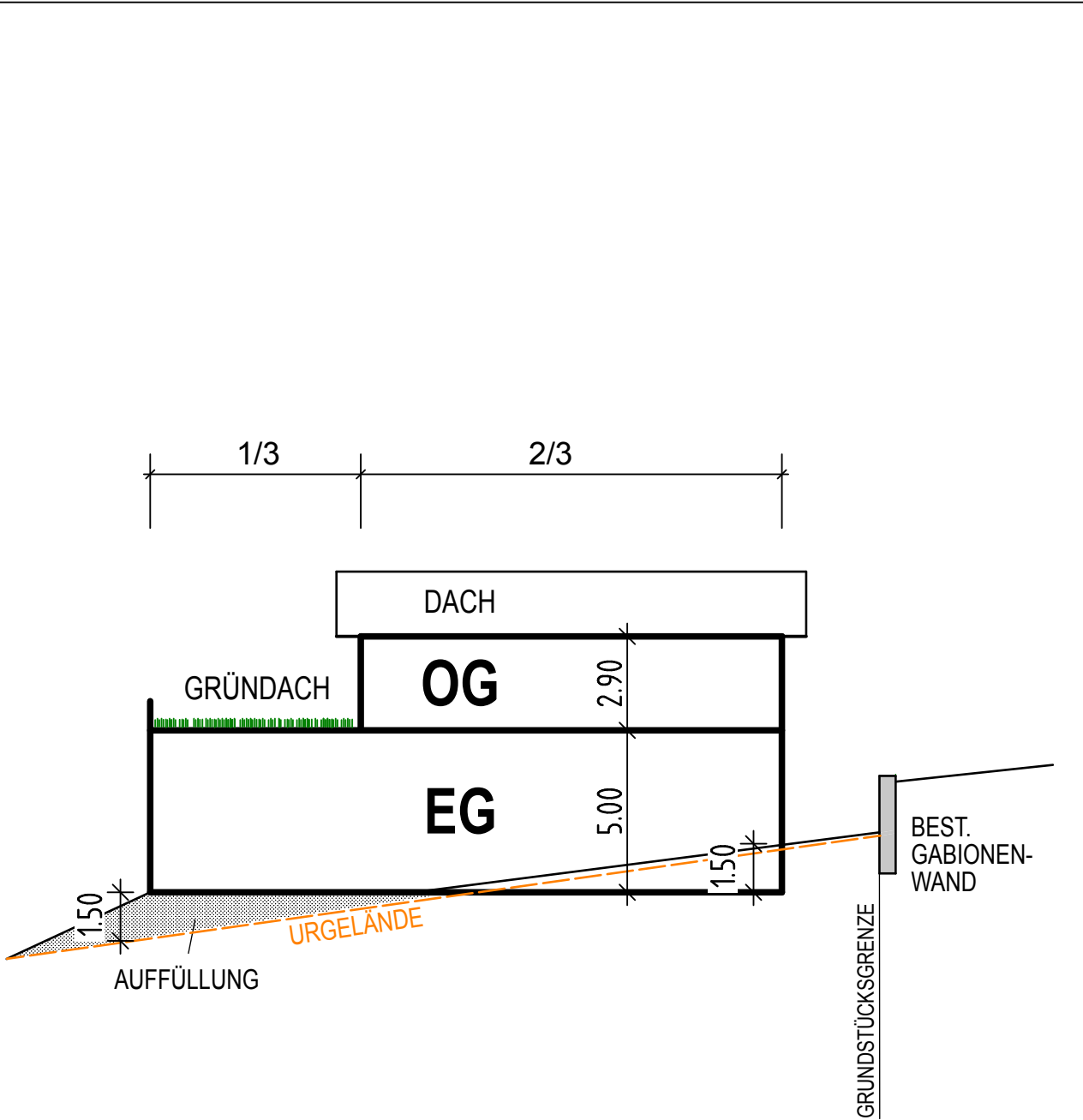


D. Anlagen

- Anlage 1 Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich
- Anlage 2 Planliche Festsetzungen
- Anlage 3 Planzeichen als Hinweise
- Anlage 4 Lageplan M 1:1000, Bestandsplan mit Plangebiet
- Anlage 5 Übersichtsplan M 1:25000
- Anlage 6 Lageplan M 1:5000, Bestandsplan mit Plangebiet
- Anlage 7 Luftbild
- Anlage 8 Lageplan M 1 : 1 000 mit Satzungsbereich (Ausgleichsfläche)
- Anlage 9: Schallgutachten – IFB Eigenschenk



LAGEPLAN M 1:1000



LÄNGSSCHNITT
GELÄNDE + GEBÄUDE
M 1:200

BEBAUUNGSPLAN "GE(e) KARLSBACH KONRADSTRASSE-NORD"

STADT
WALDKIRCHEN
LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



- ☐ VERFAHRENSAUSFERTIGUNG
- ☐ BÜRGERBETEILIGUNG

- ☐ ANHÖRUNG T O B
- ☒ ENDAUSFERTIGUNG

STADT WALDKIRCHEN
Waldkirchen, den 09.03.2026

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSEN
Hauzenberg, den 19.06.2026

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	A.S.	20.10.2025
1. ANDERUNG	A.S.	28.01.2026
ENDAUFSCHÜSS	A.S.	19.06.2026

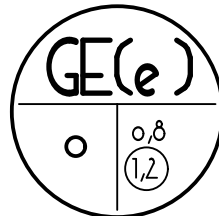
ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

EINGESCHRÄNKTES
GEWERBEGEBIET

OFFENE BAUWEISE



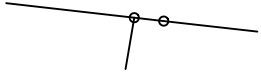
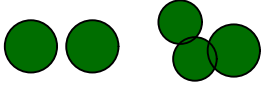
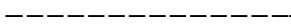
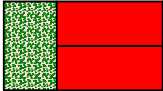
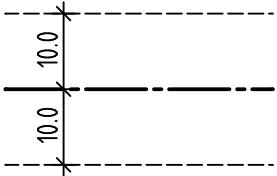
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

- | | | |
|------|----|--|
| 1.1 | | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| 1.2 | | BAUGRENZE |
| 1.3 | | OFFENE BAUWEISE |
| 1.4 | SD | SATTELDACH ZULÄSSIG |
| 1.5 | FD | FLACHDACH ALS GRÜNDACH ZULÄSSIG |
| 1.6 | | BEST. KOMMUNALE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN |
| 1.7 | | PRIVATSTRASSE |
| 1.8 | | ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME,
2.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE LT. DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN |
| 1.9 | | NEUE GRÜNSTRUKTUR AUS HEIMISCHEN GEHÖLZEN |
| 1.10 | | MULDEN-RIGOLE ALS REGENWASSER-VER-
SICKERUNGSSYSTEM |
| 1.11 | | MÜLLTONNEN-SAMMELPLATZ |



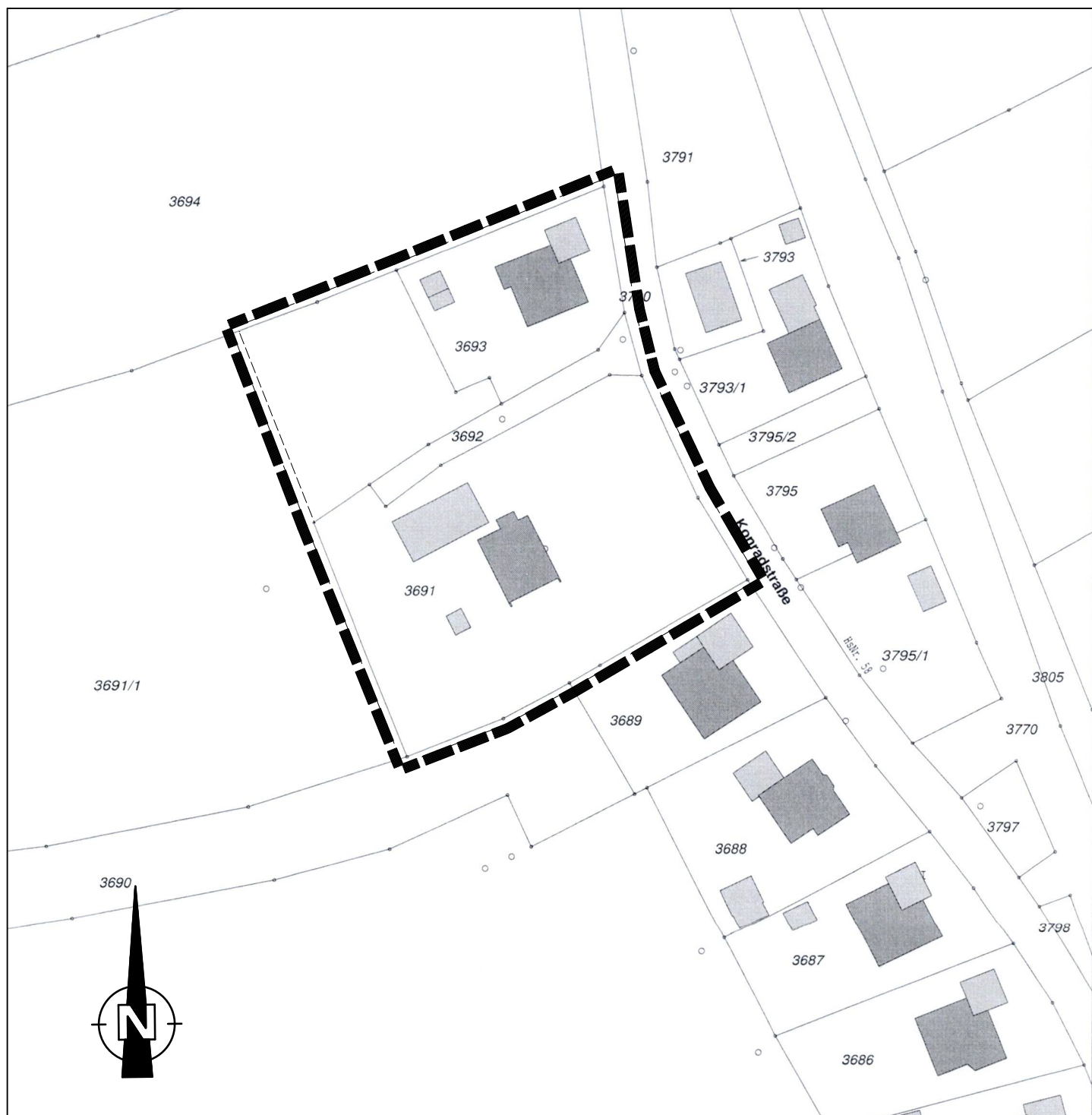
PLANZEICHEN ALS HINWEISE

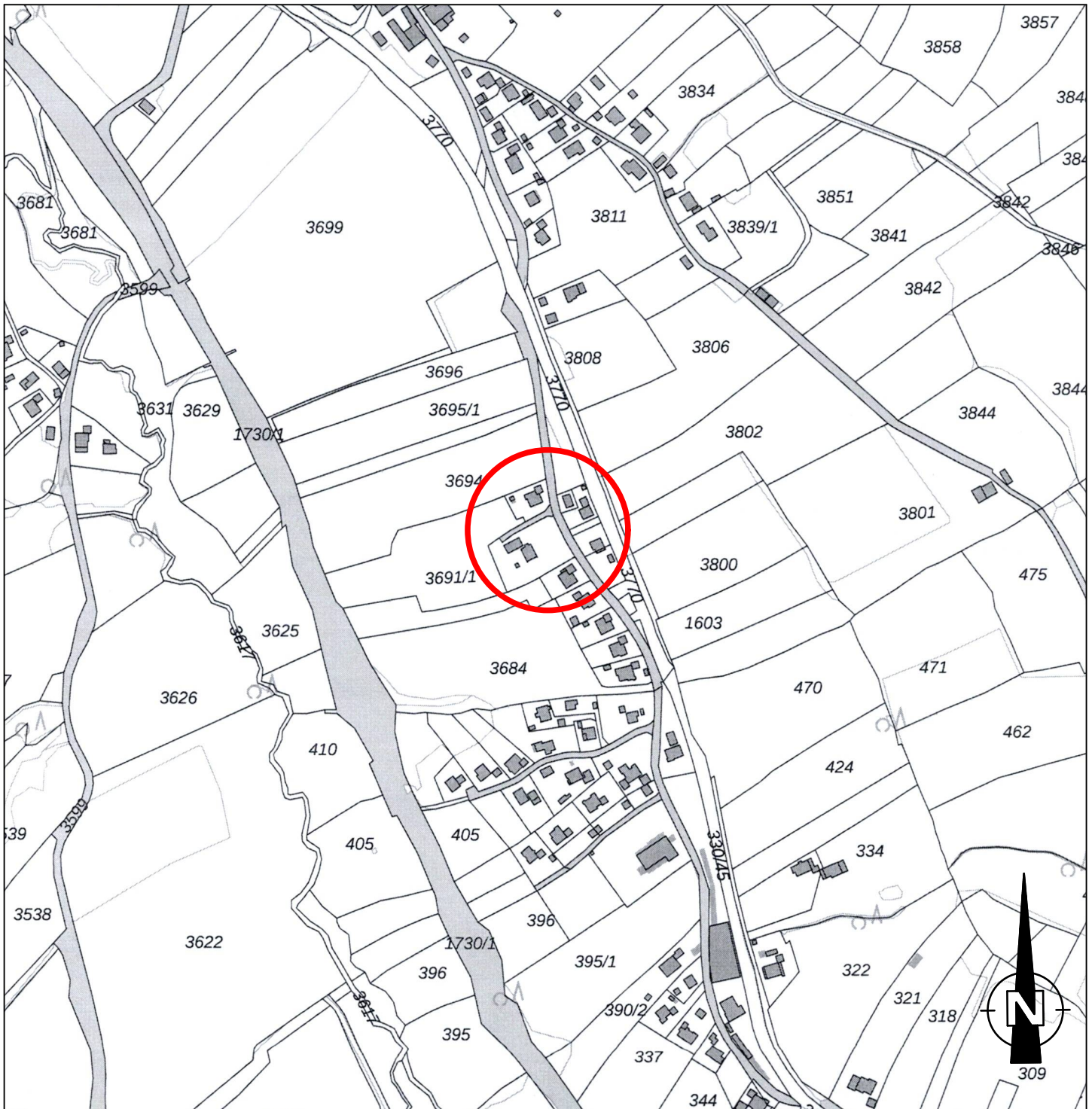
2.1		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.2	3691/1	FLURNUMMER
2.3		BESTANDSBAUTEN
2.4		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.5		BEST. BÄUME UND GEHÖLZE ALS GRÜNSTRUKTUR
2.6		GEPL. NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.7		GEPL. GEBÄUDE
2.8		EMISSIONSKONTINGENT EK $L_{EK,tag} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$; $L_{EK,nachts} = 0 \text{ dB(A)/m}^2$
2.9		20 kV-FREILEITUNG, MIT JEWEILS 10,0 m SCHUTZZONE
2.10		BEST. SCHMUTZWASSERKANAL
2.11		BEST. WASSERLEITUNG
2.12		BEST. STROMLEITUNGEN LT. BAYERNWERK
2.13		KABELTRASSE DER LEONET GMBH MIT SCHUTZZONE, JEWEILS 0,5 m



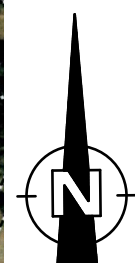
BEBAUUNGSPLAN "
GE(e) KALRSBACH KONRADSTRASSE-NORD"
ANLAGE 4
LAGEPLAN M 1 : 1 000
BESTANDSPLAN MIT PLANGEBIET

SEITE 37





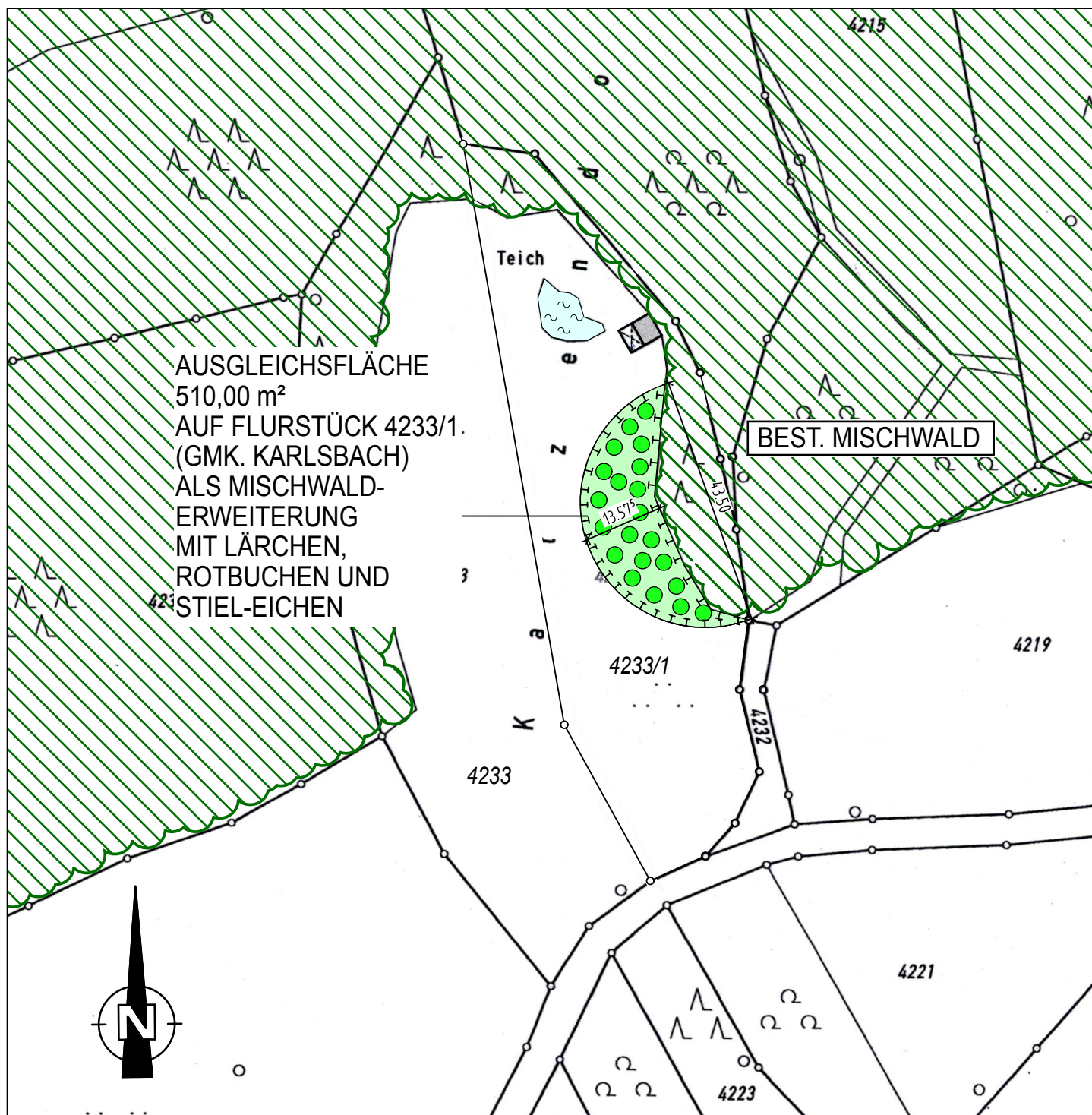
LUFTBILD - OHNE MAßSTAB
MIT PLANGEBIET



BEBAUUNGSPLAN "
GE(e) KARLSBACH KONRADSTRASSE-NORD"
ANLAGE 8
LAGEPLAN
MIT AUSGLEICHSFLÄCHE

SEITE 41

M 1 : 1 000



ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2051 + 2052
architekturbuerobauer@gmx.de

STADT WALDKIRCHEN
Waldkirchen, den 09.09.2026

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister
19.06.2026

