STADT WALDKRAIBURG

LANDKREIS MÜHLDORF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 143

„Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf
29.11.2022

STADT WALDKRAIBURG
vertreten durch:

Robert Pötzsch
ERSTER BÜRGERMEISTER

Stadt Waldkraiburg, Rathaus
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

PLANVERFASSER

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Verfahren 4

2 Ausgangssituation 4

2.1 Räumliche Lage 4
2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 5
2.3 Bedarfsnachweis 6
2.4 Altlasten 7
2.5 Naturschutz 7
2.6 Wasserschutz 8
2.7 Immissionsschutz 9
2.8 Denkmalschutz 9

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9

3.1 Ziele übergeordneter Planung 9
3.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) 9
3.1.2 REGIONALPLAN 11
3.2 Bauleitplanung 12

4 Planinhalt 13

4.1 Planungsziele 13
4.2 Geltungsbereich 13
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
4.4 Gestaltungsvorschriften 14
4.5 Erschließung und Versorgung 14
4.5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 14
4.5.2 WASSERWIRTSCHAFT 14
4.5.3 ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION 14
4.6 Grünordnung 14
4.7 Flächenbilanz 14

5 Umweltbericht 15

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans 15
5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets 15
5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen 15
5.3.1 SCHUTZGUT BODEN 15
5.3.2 SCHUTZGUT WASSER 16
5.3.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN 17
5.3.4 SCHUTZGUT LUFT/KLIMA 17
5.3.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 18
5.3.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR, ERHOLUNG) 18

5.3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 20
5.3.8 WECHSEL-/KUMULATIONSWIRKUNGEN 20
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 20
5.5 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung 20
5.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen 20
5.6.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN 20
5.6.2 NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH 21

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26

7 Quellenverzeichnis 27

8 Anhang 28

8.1 Stellungnahme Kreistiefbauverwaltung, Verkehrswesen 28
8.2 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien 28
8.3 Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Punkt 1 28
8.4 Gutachten Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6352/B1/kad vom 20.04.2023 29

1 Anlass und Verfahren

Der Stadt Waldkraiburg beabsichtigt am Ortsrand südlich der Bahnhofstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung soll die verbrauchernahe Nahversorgung gesichert und verbessert werden. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Für das Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 2,0 ha die Nutzung als Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn ca. 70 km östlich der Stadt München. Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg und erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Kraiburgerstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Staatsstraße (St 2091) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Waldkraiburg: 27/11, 27/13, 27/16, 281/20, 281/123, 281/124. Mit der direkten Lage südlich der Bahnhofstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen für die Entwicklung, zumal mit der Aufstellung eine Nachnutzung erreicht wird.

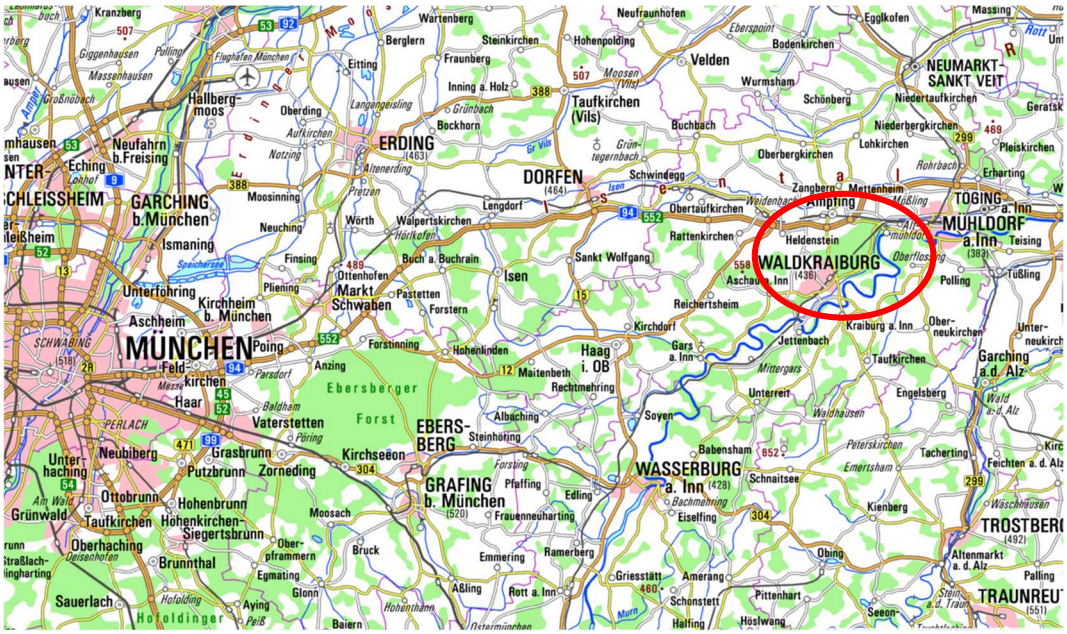

Abbildung 1: Räumliche Lage der Stadt Waldkraiburg

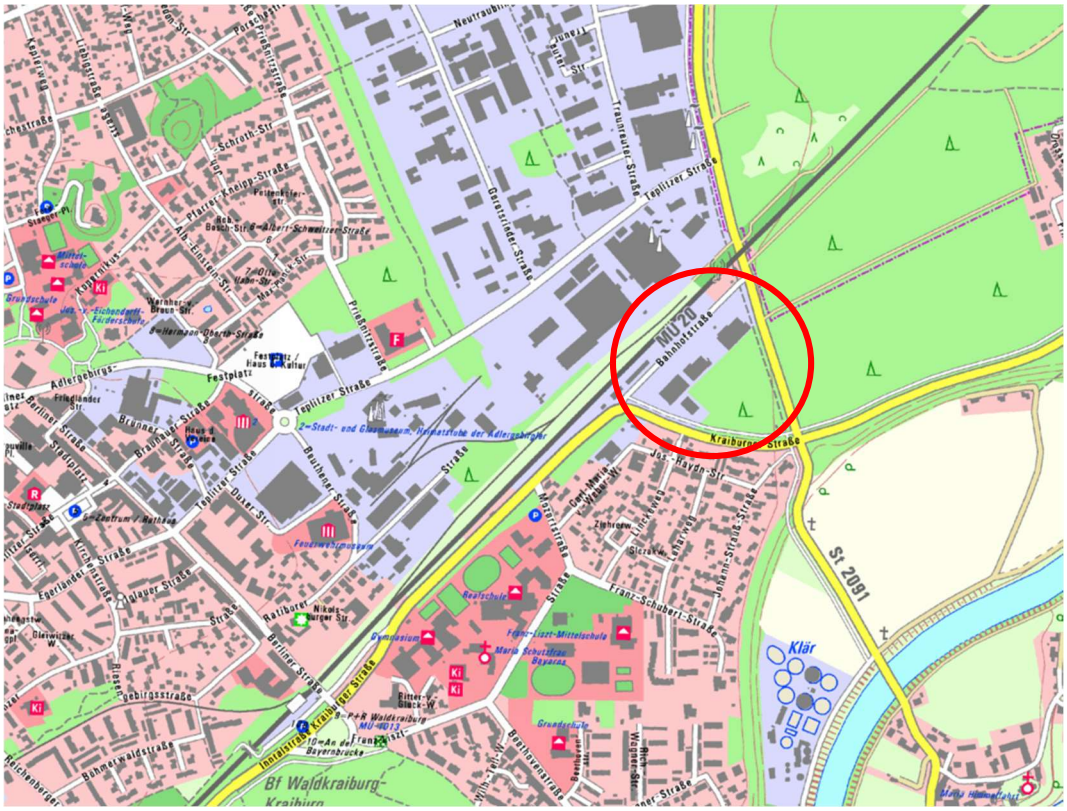

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets
Quelle: Ausschnitt aus der DOK (LDBV)

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet liegt auf der östlichen Seite der Stadt Waldkraiburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nördlich der Kraiburgerstraße. Auf der Nordostseite wird es von der Landesstraße (St 2091) begrenzt und eine private Grünanlage bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Das Plangebiet stellt eine bereits als gewerblich genutzte Fläche dar, auf der bereits drei Märkte angesiedelt sind (2 Lebensmitteldiscounter, 1 Drogeriemarkt). Der Geltungsbereich ist weitgehend eben mit einer geringen Steigung nach NO.

Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches
Quelle: DOP20 (LDBV)

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Die für die Planung vorgesehene Fläche liegt auf der östlichen Seite der Stadt Waldkraiburg und ist ca. 1.150 m vom Ortskern (Rathaus) entfernt. Mit der Nutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche (Nachverdichtung) erfolgt eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung.

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waldkraiburg dargestellt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waldkraiburg

	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner	23435	23442	23392	23604	23957
Geburten	232	253	225	244	232
Sterbefälle	309	340	318	340	355
Zuzüge	2548	2782	2421	2274	2473
Fortzüge	2105	2658	2395	1955	1990

Quelle: GENESIS-Online Datenbank, Waldkraiburg (09183148) (Stand vom 11.07.2022)

2.4 Altlasten

Der Stadt Waldkraiburg sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

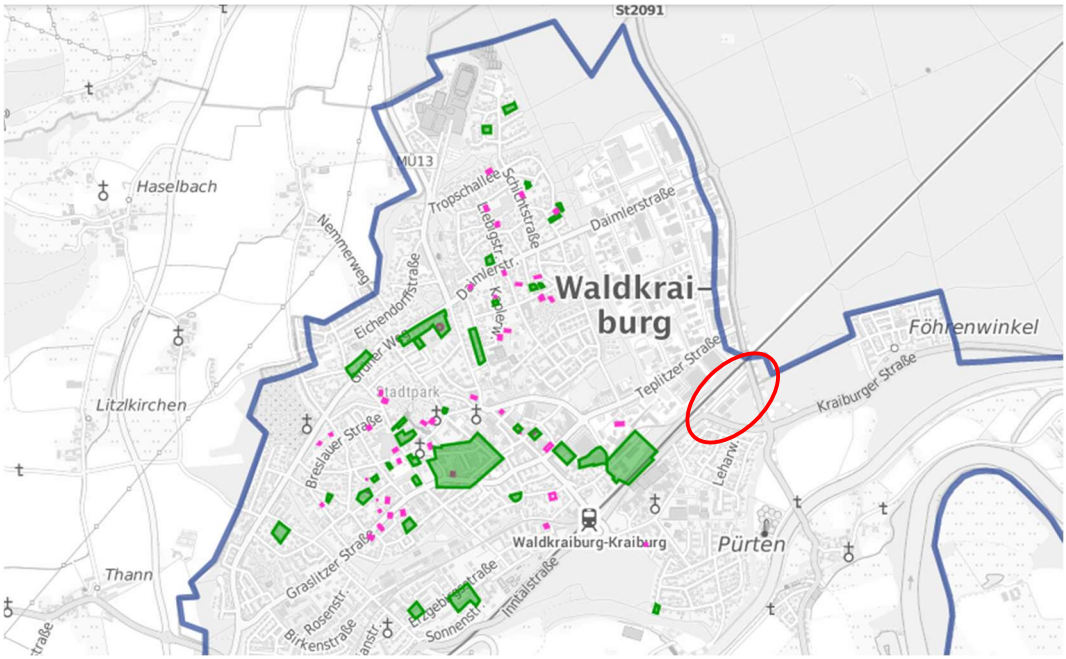

Abbildung 4: Altlasten in der Stadt Waldkraiburg (rosa – Bunker Altlasten; grün – vorhandenes Gutachten)
Quelle: Altlasten, vianovis – Stadtplan Waldkraiburg (Stand vom 22.07.2022)

2.5 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Flächen der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind nicht betroffen. In der Nähe des Projektgebiets befindet sich ein als Ruderalvegetation gekennzeichnetes Gebiet. Das ausgewiesene Biotop befindet sich auf der Nordseite des Plangebietes und es ist eine Initialvegetation (Gebüsche und Gehölze). Das Gebiet des FFH „Innauen und Leitenwald“ (7939-301) ist ca. 1 km vom Projektgebiet in südöstlicher Richtung entfernt. Das genannte FFH-

Gebiet liegt entlang der Inn. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind von der Planung des Einkaufsmarktes nicht betroffen bzw. sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

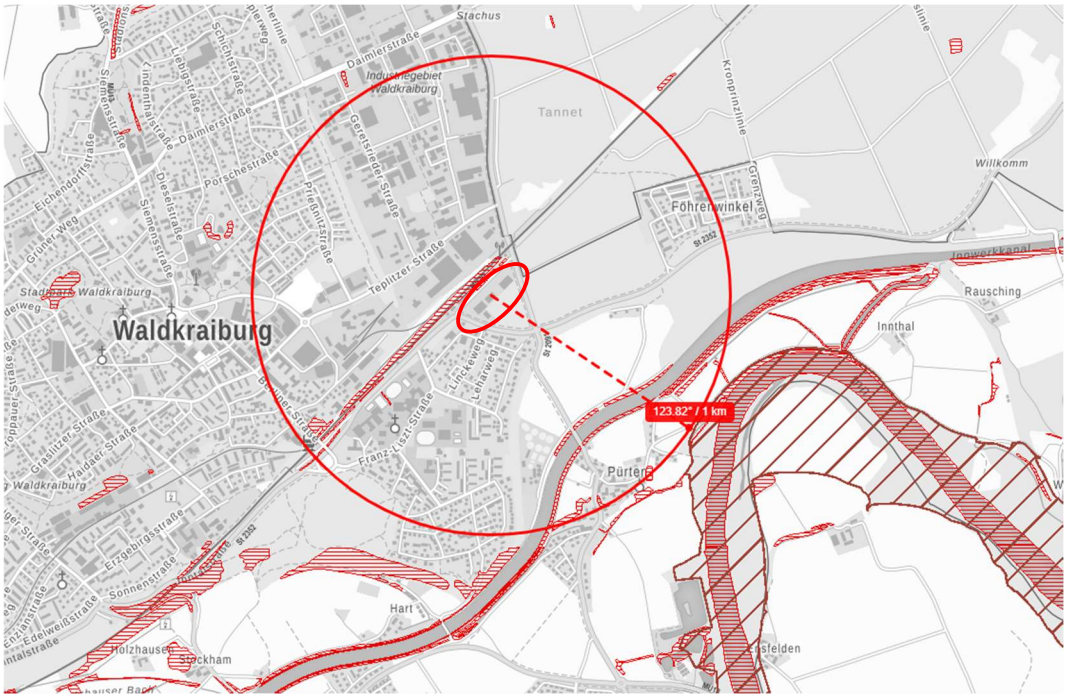

Abbildung 5: Biotopkartierung und FFH-Gebiete in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Biotopkartierung und FFH-Gebiete, Bayernatlas (Stand vom 22.07.2022)

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 1,1 km südöstlich fließt der Inn und ca. 0,65 km südöstlich befindet sich der Innwerkkanal. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und befinden sich ca. 1 km von dem Geltungsbereich entfernt.

Abbildung 6: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen HQ100 in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen HQ100, Bayernatlas (Stand vom 22.07.2022)

2.7 Immissionsschutz

Durch die nördlich angrenzenden Gleisflächen der Werksbahn ist mit Lärmeinwirkungen und Erschütterungen zu rechnen. Diese sind aufgrund des Bestandsschutzes und ihrer geringen Häufigkeit hinzunehmen.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet.

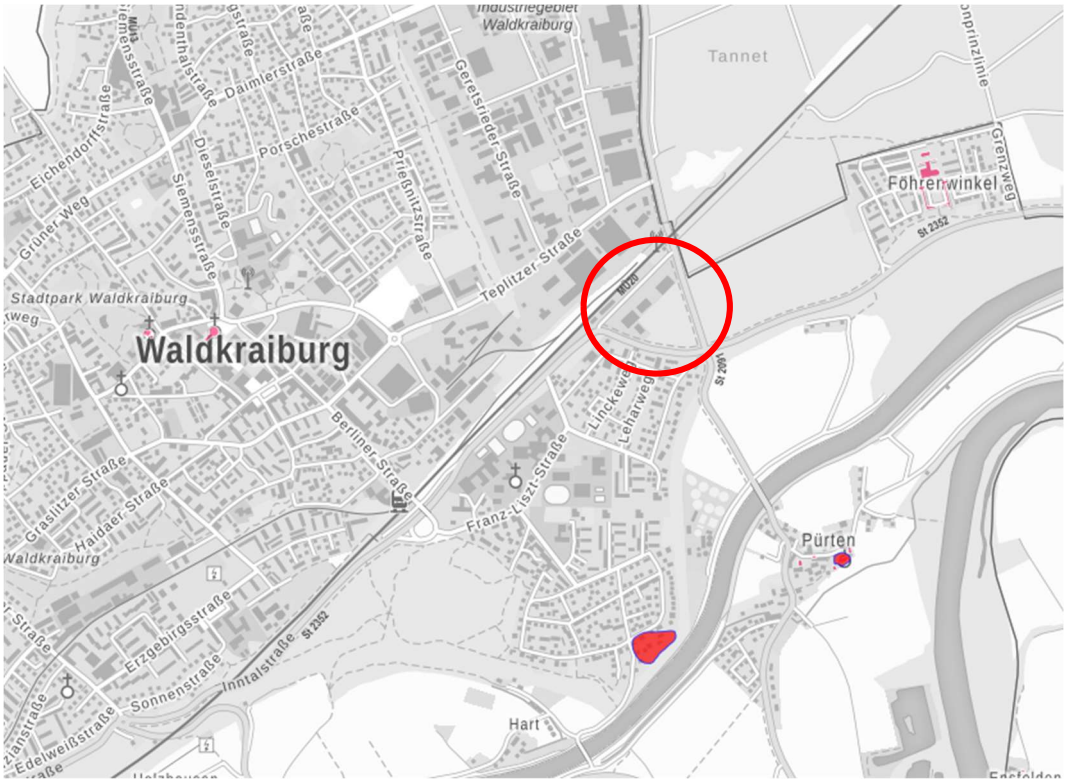

Abbildung 7: Boden- und Baudenkmal in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Denkmaldaten, Bayernaltas (Stand vom 25.07.2022)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Waldkraiburg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß 2.1.8 des LEP sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Zugleich soll darauf hinwirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z 1.2.1 LEP).

Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (G 1.2.4 LEP).

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)

Für den Einzelhandel sind insbesondere die Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (5.3) zu berücksichtigen, welche ausschließlich in zentralen Orten (Z 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen sind (Z. 5.3.2). Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3).

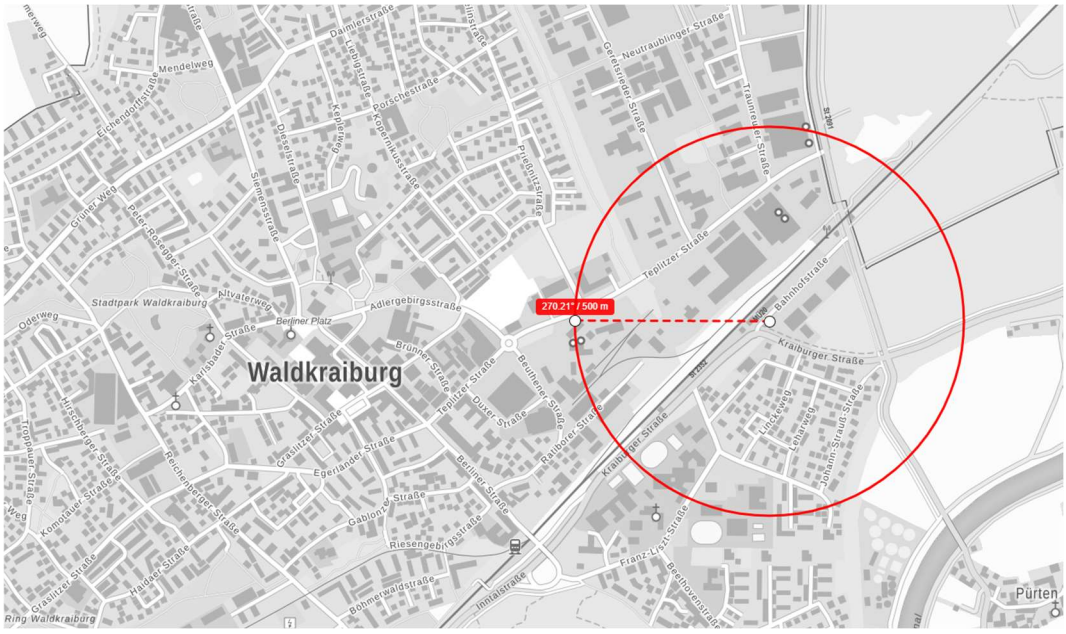

Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit (500 m-Radius)
Quelle: Bayernatlas (Stand vom 22.07.2022)

3.1.2 Regionalplan

Nach der Regionalplanung der Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion Mühldorf) und bildet die zweitgrößte Stadt im Planungsverband. Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sowie Regionalen Grünzügen.

Für das Siedlungswesen setzt der Regionalplan folgendes Leitbild fest:

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

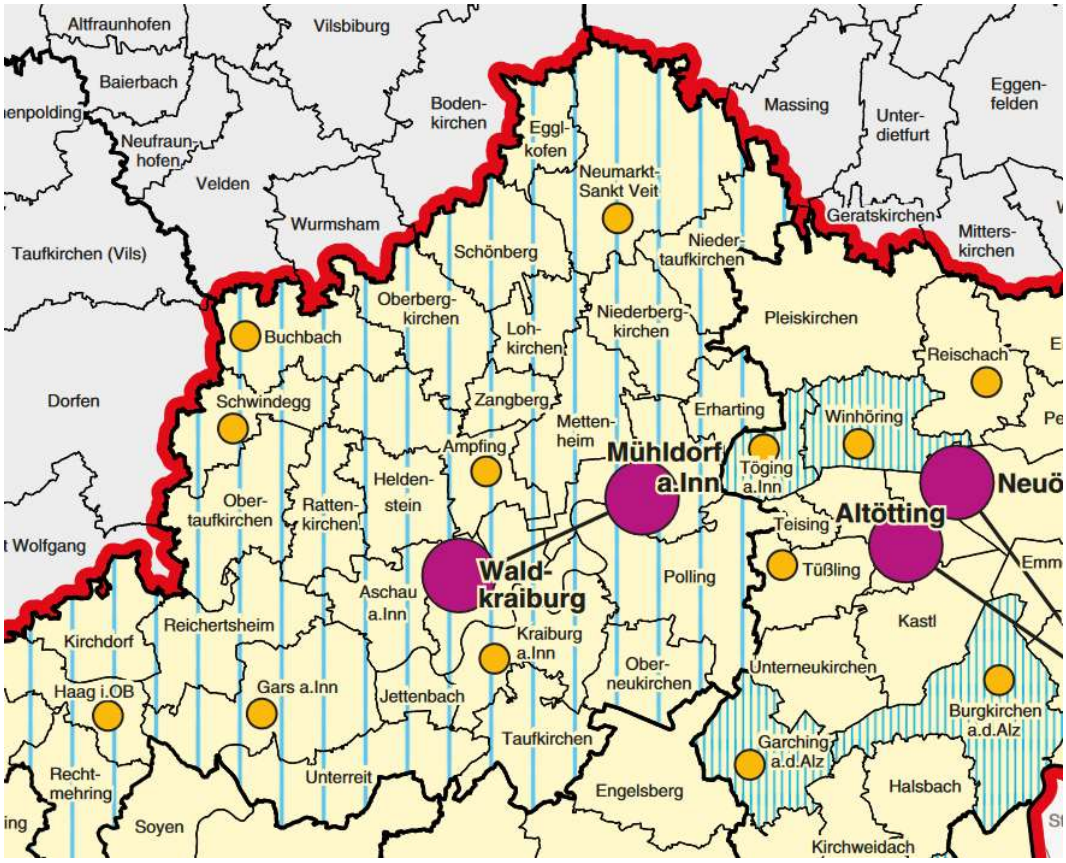

Abbildung 9: Regionalplan Region Südostoberbayern (18): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur (2020)
Quelle: Regionalplan Region Südostoberbayern

Die vorliegende Planung stimmt mit den vorgenannten Zielen überein.

3.2 Bauleitplanung

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als „Sonstige Grünfläche". Ausgewiesen.

Es gibt keinen bereits erstellten Bebauungsplan für das Planungsgebiet. Auf der Nordseite des Plangebietes befindet sich ein Bebauungsplan mit Rechtskraft, der der Grenzfestlegung zugrunde gelegt wurde. Der Name des besagten Plans lautet „Bebauungsplan Nr. 77 für den Bereich zwischen der Bahn, der Kraiburger Straße (St 2352)

und der Staatsstraße 2091“. Bebauungsplan Nr. 77 wird im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als „Bahnanlagen“ ausgewiesen.

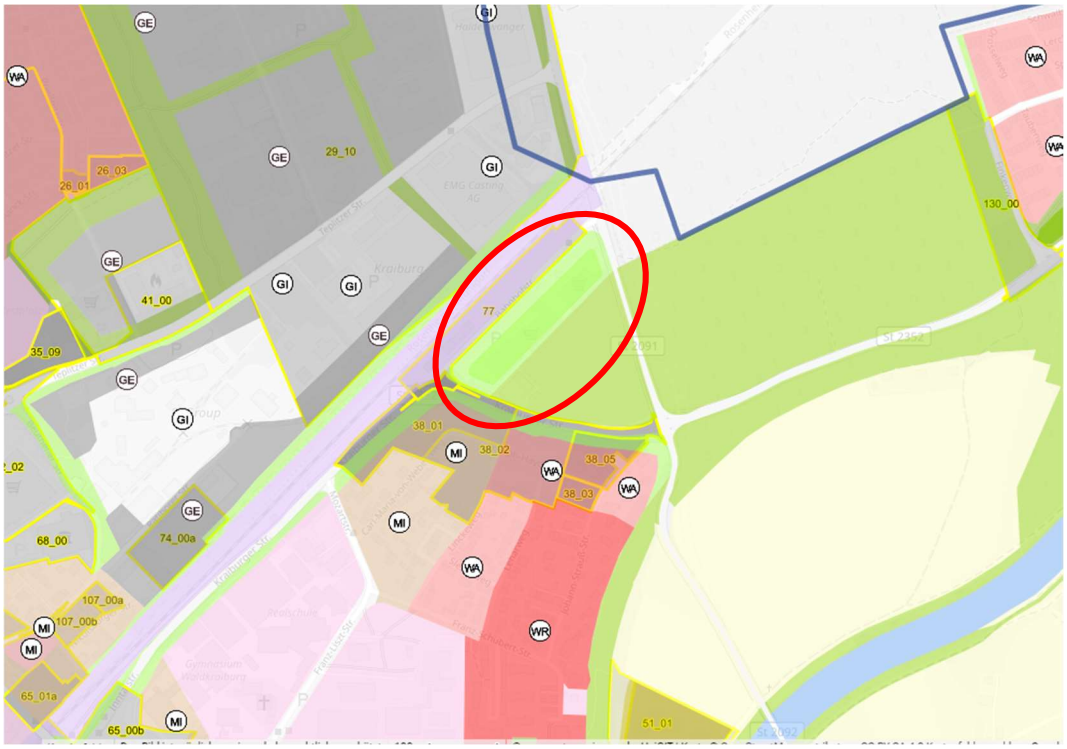

Abbildung 10: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan
Quelle: FNP der Stadt Waldkraiburg (Stand vom 22.07.2022; Darstellung aus WebGIS-Auftritt der Stadt Waldkraiburg)

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Stärkung der Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung (Flächensparen).

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst die Flurstücke 27/11, 27/13, 27/16, 281/20, 281/123, 281/124 südlich der Bahnhofstraße der Gemarkung Waldkraiburg. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt, welche deutlich unterhalb der gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten liegt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8 (Kappungsgrenze). Für das Sondergebiet sind hierfür Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Zusätzlich sorgt eine Vorgabe zur Wandhöhe für eine Begrenzung der Baukörper, um sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht zu nehmen.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

4.5 Erschließung und Versorgung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt durch einen Anschluss an Staats- und Gemeindestraßen. Die Staatsstraße (St 2091) führt von Osten direkt an dem Plangebiet vorbei, die Staatsstraße (St 2352) ebenfalls von der Südseite. Der geplante Standort kann damit verkehrsmäßig als sehr gut erschlossen angesehen werden.

4.5.2 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen bereits bestehenden Anschluss an die kommunale Wasserversorgung sichergestellt. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Stellplatzflächen des Sondergebietes ist im Falle der Erlaubnisfreiheit unter Beachtung der Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung) zu versickern. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.5.3 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch die bestehende Nutzung sichergestellt.

4.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen eine Eingrünung des Sondergebiets durch Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten dabei Mindestanforderungen an die Pflanzqualität. Insgesamt wird der Grünflächenanteil auf den Planflächen mit der vorliegenden Planung reduziert.

4.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich (geplant)

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	**20.009 m²**
Sondergebiet	
Grünflächen	1512 m²
Versorgungsanlagen	19 m²
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	18.479 m²
inkl. Baufenster	8.704 m²

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg südlich der Bahnhofstraße. Der Planungsbereich hat eine Gesamtausdehnung von ca. 2,0 ha. Insgesamt weist das Plangebiet derzeitig eine hohe Versiegelung auf, im nördlichen Teil befindet sich ein Gebäude, der südliche Teil beinhaltet aus zwei Gebäuden, die nicht miteinander verbunden sind.

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von pleistozäner. Gesteinsbeschreibung ist Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne). Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) gibt es drei Bodentypen. Im südlichen und südöstlichen Teil der Zone liegt fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (Bodentyp 8a), im nördlichen und nordwestlichen Teil fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (Bodentyp 5) und im nordöstlichen Teil fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (Bodentyp 12a).

Mit dem geplanten Vorhaben werden bereits versiegelte Flächen genutzt. Bestehende Grünflächen werden teilweise erhalten, insgesamt verringert sich jedoch ihr Umfang. Das Vorhaben führt damit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. So kann durch die Entsiegelung auf Teilflächen die Funktion für den Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wiederhergestellt werden. Insbesondere sollen bestehende Grünfläche erhalten, sofern notwendig reaktiviert und begrünt bleiben oder werden. Auf eine Pflanzung von Bäumen gemäß festgesetztem Baumanteil ist zu achten. Vorhandene, aber ausgefallen Bäume sind nachzupflanzen. Der natürliche Bodenaufbau ist soweit möglich zu erhalten oder wieder herzustellen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu entwickeln und umzusetzen (siehe dazu Kap. 5.6.1).

Die Lage des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie die bestehende Nutzung bieten eine optimale Anbindung an die Verkehrsflächen, so dass weder zusätzliche Erschließungsflächen noch zusätzlich Versiegelungen erforderlich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren wird ein/e nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 2 zugelassener Gutachter/in mit einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung beauftragt, da Belastungen in der ungesättigten Bodenzone vorhanden sind, welche zu klären sind. Im Bedarfsfall werden daraus Vorgaben zur Bauüberwachung formuliert, welche einzuhalten sind.

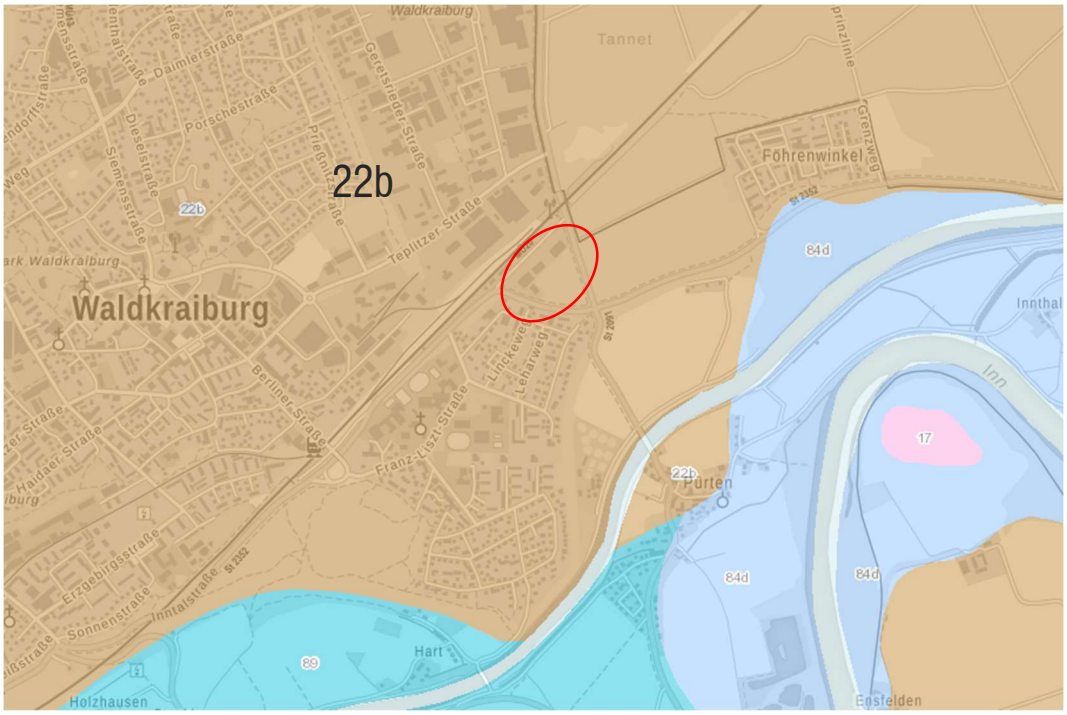

Abbildung 11: vorhanden Bodentypen in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Bayernaltas (Stand vom 22.07.2022)

5.3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Ca. 1.1 km südöstlich fließt der Inn und ca. 0,65 km südöstlich befindet sich der Innwerkkanal. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen und befinden sich ca. 1 km von dem Geltungsbereich entfernt.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung ist nicht zu rechnen. Es ist mit keiner zusätzlichen Gefährdung gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Mit der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

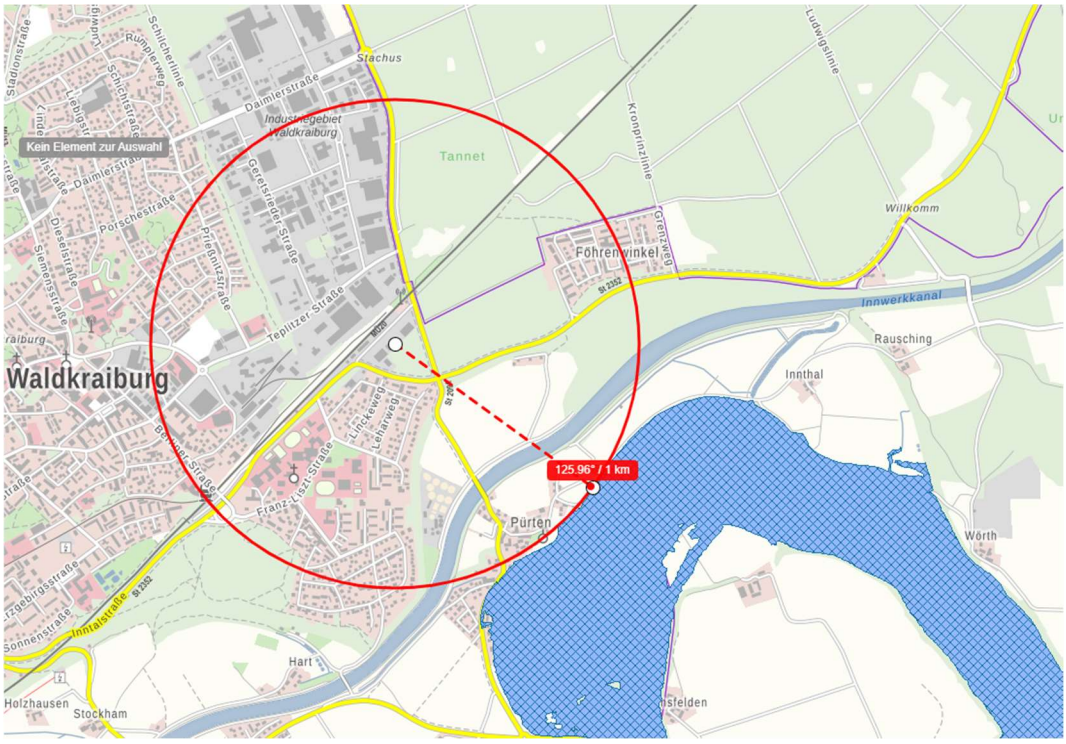

Abbildung 12: Blau: Hochwassergefahrenfläche HQ100, Mesh-Struktur: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Quelle: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen HQ100, Bayernaltas (Stand vom 22.07.2022)

5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Insgesamt handelt es sich aufgrund der vorherrschenden Nutzung, die mit einer hohen Versiegelung verbunden ist, um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu einer Reduzierung der Grünflächen.

5.3.4 Schutzgut Luft/Klima

Großraumklimatisch gehört der Bereich zwischen Wasserburg und Altötting zur warmgemäßigten Klimazone in Mitteleuropa. Wie der süd- und ostbayerische Raum befindet sich auch die Stadt Waldkraiburg im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima in Westeuropa mit kühlen Sommern, relativ milden Wintern und hoher Luftfeuchtigkeit und dem kontinentalen Klima im Osten, das sich durch kalte Winter, warme Sommer und geringe Luftfeuchtigkeit auszeichnet.

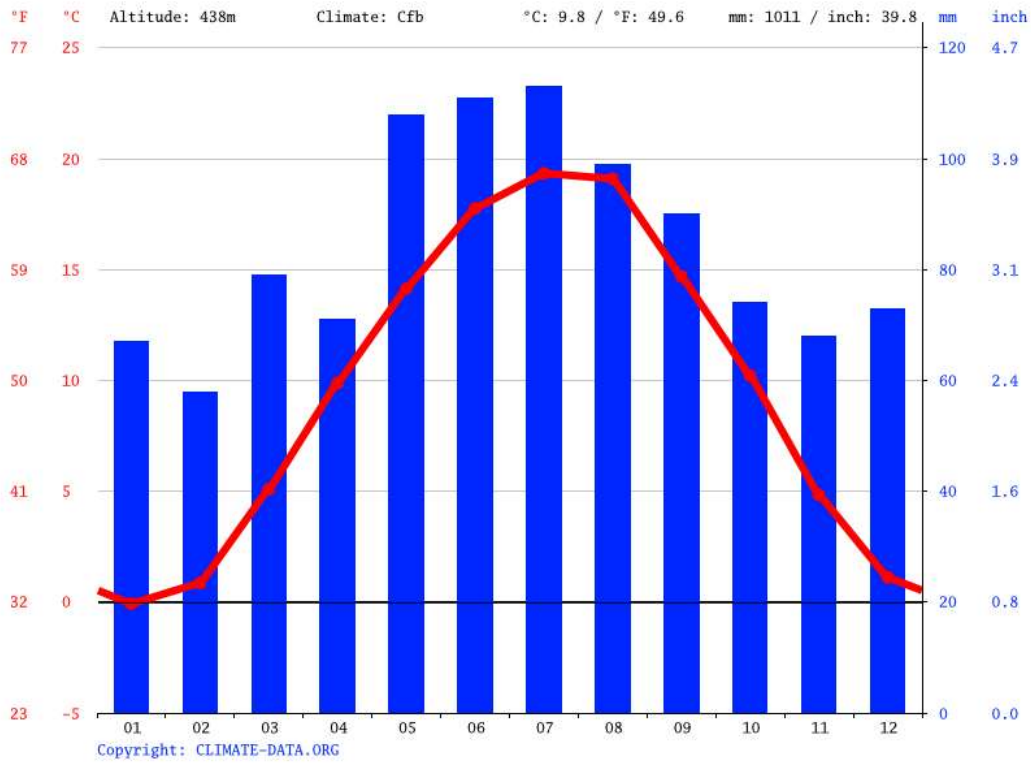

Abbildung 13: Klimadiagramm von Waldkraiburg
Quelle: climate-data.org (Stand vom 15.11.2022)

5.3.5 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt östlich am Ortsrand von Waldkraiburg. In etwa 1,1 km ist in der Umgebung des Planungsgebiets ist in Richtung Südosten der Inn. Aufgrund der bestehenden Nutzung ergeben sich mit der Überplanung der Flächen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das derzeitige Landschaftsbild.

5.3.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr im Planungsgebiet erhöhen. Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Als Erholungsgebiet hat die Fläche keine Bedeutung.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 der Stadt Waldkraiburg „Sondergebiet südlich der Bahnhofstraße“ wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6352/B1/kad vom 20.04.2023 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend der Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor.

Im Gemeindegebiet sind außerhalb des Planungsgebietes Gewerbegebiete als Ergänzungsgebiete vorhanden, in welchen keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Stadt Waldkraiburg, dass diese hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkten Baugebiete auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten behalten.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie im Außenbereich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen soweit als möglich sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Verkehrsgeräuschimmissionen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der nordwestlich verlaufenden Bahnstrecke Rosenheim-Mühldorf sowie der umliegenden Straßen, insbesondere der Staatsstraßen St 2091 und St 2352 (Kraiburger Straße) ein.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die Verkehrsgeräuschimmissionen teilweise an den direkt an den Staatsstraßen liegenden Baugrenzen um bis zu 4 dB(A) überschritten, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im gesamten Gebiet tags und nachts eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vorgesehen. Sie würden bei städtebaulich verträglichen Höhen und Ausmaßen keine ausreichende Schutzwirkung insbesondere in den oberen Geschossen im Planungsgebiet erzielen.

Daher wird zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen und entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Gesamtfassade festgesetzt.

Da keine Wohnnutzung (z. B. Betriebsleiterwohnungen) in den Sondergebieten zulässig ist, kann auf die Festsetzung schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden.

Sonstiges:

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet.

5.3.8 Wechsel-/Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Sondergebietes. Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der Böden und damit auch ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Bauleitplanung sind nicht zu prognostizieren.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde an einem anderen Ort, möglicherweise auf der grünen Wiese eine zusätzliche Fläche überplant werden.

5.5 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Arten und Lebensräume sind vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch Gestaltungsvorschriften minimiert. Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

5.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden & Wasser

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Des Weiteren sind in den Textlichen Hinweisen Maßnahmen zum Bodenschutz formuliert.

Sofern bestehende Grünflächen erhalten bleiben, sind diese zu reaktivieren, d.h.

- Aufbau eines weitgehenden natürlichen Bodenaufbaus zur Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit
- Bestehende Grünflächen sind zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sind gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu erhalten oder - falls ausgefallen - nachzupflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Sofern neue Grünflächen auf bisher gewachsenen Boden entstehen,

- ist der natürliche Bodenaufbau ist weitestgehend zu erhalten. Ziel ist insbesondere die Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit

- sind die neuen Grünflächen sind zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- sind Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sind gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu pflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Sofern neue Grünflächen auf bisher gewachsenen Boden entstehen, erhalten bleiben, sind diese zu reaktivieren,

- ist ein weitgehend natürlicher Bodenaufbaus zur Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit herzustellen
- sind die neuen Grünflächen zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- Sind Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu pflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Die fachlichen Vorgaben zum Bodenmanagement sind den Festsetzungen im Plan bzw. den dort genannten DIN 19731, 19639 und 18915 sowie der BBodSchV §12 zu entnehmen. Die Beiziehung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), bereits in der Planungsphase wird empfohlen, da diese u.a. vorlaufend zum Baubeginn ein Bodenschutzkonzept mit -plan für den Geltungsbereich erarbeitet und bereitstellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen des Sondergebiets in die Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sorgen zudem für eine Eingrünung des Sondergebiets.

5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden überwiegend bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen genutzt, bestehende Grünflächen bleiben teilweise erhalten und werden in die grünordnerischen Maßnahmen integriert. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Anteil der versiegelten Flächen, dabei wird deutlich, dass sich der Grünflächenanteil mit der Planung reduziert. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans.

In den Abbildungen 13 und 14 sind der derzeitige Grünflächenbestand (Auswertung gemäß Luftbild) und der Grünflächenbestand nach Umsetzung der Planung dargestellt.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Flächenbilanz nach Bestand und Planung

Bestand

Fläche (m²)	*Nutzung*	*Anteil*
17.689	Versiegelung inkl. Gebäude	88,40%
2.320	Grünfläche	11,60%
20.009	**Geltungsbereich**	100,00%

Planung

Fläche (m²)	*Nutzung*	*Anteil*
18.389	Versiegelung inkl. Gebäude	91,90%
1.620	Grünflächen	8,10%
20.009	**Geltungsbereich**	100,00%

Abbildung 14: Darstellung der bestehenden Grünflächen
Quelle: DOP20 (LDBV) (Stand vom 22.07.2022)

Abbildung 15: Darstellung der geplanten Grünflächen nach Abschluss der Planung
Quelle: DOP20 (LDBV) (Stand vom 22.07.2022)

Der ermittelte Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägung des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie die Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft mit ab. Abweichende Umstände vom Regelfall sind nicht erkennbar.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich überwiegend auf die Versiegelung von Grünflächen. Die Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarf wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Bestanderfassung werden die Wertpunkte gemäß, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) verwendet, da im Planungsgebiet ausschließlich BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Der Ausgangszustand des Geltungsbereich besteht aus versiegelten Verkehrs- und Gebäudeflächen sowie Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung.

Es werden 700 m^2 der randlichen Grünanlagen sowie 900 m^2 Kiesfläche durch das Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Eine weitere Versiegelung der Grünflächen ist nicht zulässig. Im Geltungsbereich liegt bestehendes Baurecht vor. Für dieses liegt keine GRZ vor. Die Eingriffsschwere ist analog zur GRZ bzw. BayKompV mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1 zu bilanzieren. Für die geschotterte Verkehrsfläche wurde der Eingriffsfaktor 0,7 gewählt, da der BNT bereits durch den Schotterauftrag vorbelastet ist.

BESTANDSERFASSUNG SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m^2)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs-Faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B221 Feldgehölz mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung	280	5	1	1.400
B211 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen Arten, junge Ausprägung	420	6	1	2.520
V12 Verkehrsfläche, geschottert	900	1	0,7	630
Summe Ausgleichsbedarf	**1600**			**4.550**

Der ermittelte Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägung des Schutzguts Lebensräume und Arten sowie die Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft mit ab.

Der Ausgleichsbedarf von 4.550 WP wird von dem städtischen Ökokonto abgebucht. Der Ausgleichsplan liegt dem Umweltbericht bei.

Bei dem Flurstuck 343, Gemarkung Aschau am Inn, handelt es sich um Intensivgrünland (G 11, 3 Wertpunkte).

Zielsetzung für die Ausgleichsfläche:

Auf der Fläche (= gesamtes Flurstück 343) ist ein Laubmischwald (L 63, 9 WP*) mit einem etwa 10 m breiten vorgelagerten Waldrand aus heimischen Bäumen II. Ordnung und heimischen Sträuchern zu entwickeln (W 12, 9 WP). Die Auswahl des zu pflanzenden Baum- und Strauchbestandes erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutz -und der Forstbehörde.

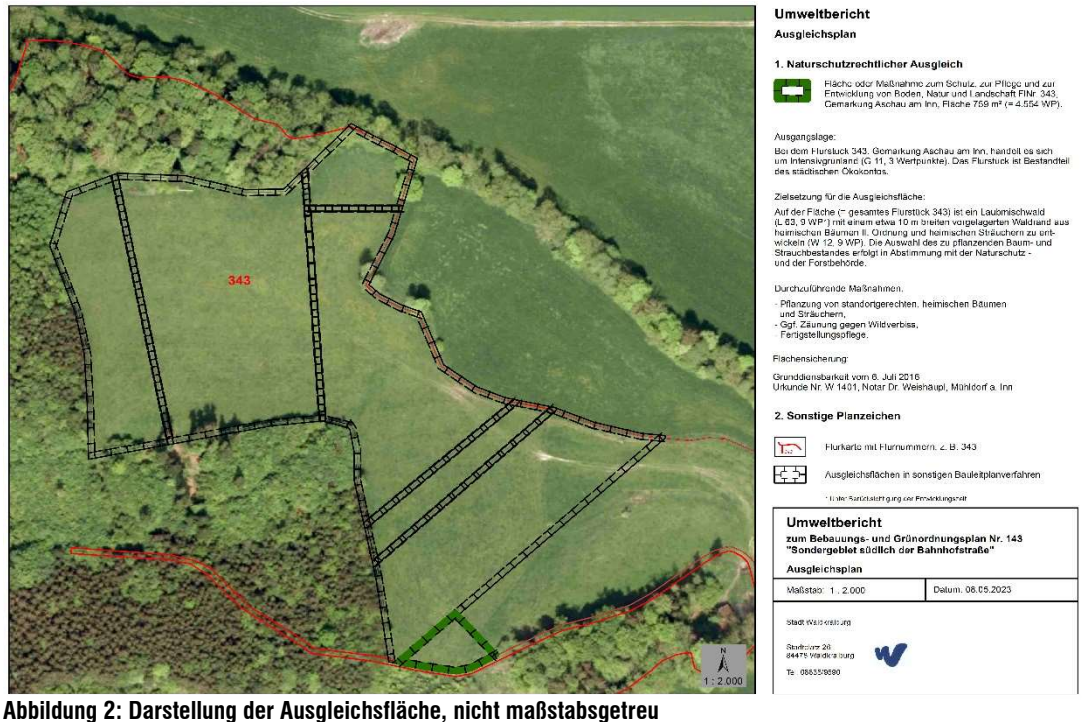

Abbildung 2: Darstellung der Ausgleichsfläche, nicht maßstabsgetreu

Artenschutz

Auf der Kiesfläche westlich des Gewerbegebietes wurden Exemplare der blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) gefunden. Die Art ist nach der BArtschV (Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt und nach der Rote Liste Bayern als gefährdet (RL 3) eingestuft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V1 Abtragung der Schotterschicht

Abtrag von 5-10 cm Schotterschicht bzw. Oberboden zur Baufeldfreimachung im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Abtransport und aufbringen der Bodenschicht auf einer für die Heuschrecke geeigneten Standort.

V2 Umsiedelung der Heuschrecken

Umsiedelung der Heuschrecken im älteren Larvenstadium ab Juni durch geeignetes Fachpersonal auf einer für die Heuschrecke geeigneten Standort.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Damit soll die verbrauchernahe Nahversorgung in der Stadt Waldkraiburg gesichert und verbessert werden. Die Möglichkeit einer Nachverdichtung unter dem Aspekt Flächensparen soll berücksichtigt werden.

Das Plangebiet weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad auf. In ihm befinden sich bereits mehrere Gebäude.

Angaben zur Erschließung und Versorgung sichern eine angemessene Anbindung der Baukörper an die öffentliche Infrastruktur.

Es handelt es sich um die Darstellung bestehender Nutzungen und einer Erweiterung im südlichen Bereich. Im Plangebiet soll die geplante Erweiterung und bestehende Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, gesteuert und gesichert werden. Gleichzeitig sind dabei die städtebaulichen Belange der Stadt Waldkraiburg zu berücksichtigen und langfristig abzusichern.

7 Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fachinformationssystem Naturschutz „FIS Natur“ (FIN Web)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2021): Bayernatlas.

- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000
- Biotopkartierung (Flachland)
- Schutzgebiete Naturschutz (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete)
- Trinkwasserschutzgebiete in Bayern
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Denkmaldaten (Baudenkmal/Bodendenkmal/Ensemble/Landschaftsprägendes Denkmal)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Rauminformationssystem Bayern (RISBY)

Nachfolgendes Gutachten wurden erstellt, um die Abwägungen für den Planzustand fachlich abzusichern:

- Gutachten Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6352/B1/kad vom 20.04.2023

Das Gutachten ist der Begründung beigelegt.

8 Anhang

8.1 Stellungnahme Kreistiefbauverwaltung, Verkehrswesen

Anbindung: Eckausrundungen von Einmündungen müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven sind einzuhalten.

Die Entwässerung der Einmündungsflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser zur Kreisstraße zufließen kann.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Des Weiteren wird noch auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen. Eventuell entstehende Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten hat die Kommune der Straßenbauverwaltung zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 3 Abs. 3 BayStrWG).

Sie hat auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden zu übernehmen.

8.2 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

8.3 Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Punkt 1

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Lage zur Bahnlinie Nr. 5700 Rosenheim - Pilsting berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Einwände gegen die Planung:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und dadurch resultierenden Bebauungsplänen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

8.4 Gutachten Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6352/B1/kad vom 20.04.2023

Siehe Beilage A01: Im schalltechnischen Gutachten wird eine den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben entsprechende Geräuschemissionskontingentierung durchgeführt, unter Berücksichtigung der bestehenden Emissionsrechte der im Gebiet ansässigen bzw. genehmigten Gewerbebetriebe.