WALDKRAIBURG
DIE STADT.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium

Stadtrat

Datum
10.12.2019

31 Mitglieder waren nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Tagesordnungspunkt

22. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 130, Föhrenwinkel
- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 26.11.2019 sind Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt abgewogen werden:

- **Schreiben des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 18.11.2019:**

1.1 Seitens des Bereiches Naturschutz und Landschaftspflege wird gefordert, die Einstufung der Eingriffsintensität anzupassen. Der Waldweg ist dem Wald gleichzusetzen, da dieser durch die Baumkronen überwachsen ist und wertvolle Strukturen im Wald bieten kann (z.B. Pfützen für Amphibien). Der Wald hat eine wichtige Rolle als „Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche“ und ist entsprechend Kategorie III zuzuordnen. Zudem handelt es sich um einen naturnah aufgebauten, standortgemäßen Waldbereich mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten (wenn auch noch nicht sehr alt); Vgl.: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung) Liste 1c“. Entsprechend ist ein Kompensationsfaktor von mindestens 1,0 heranzuziehen. Dieser ist abhängig von der Qualität und Quantität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Die zulässige GRZ von 0,7 bzw. 0,8 sollte entsprechend überdacht und zu Gunsten von grünordnerischen Maßnahmen herabgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Bei der Bewertung der Vegetation gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft sind Waldwege nicht dem Wald gleichzusetzen (vgl. Liste 1a des einschlägigen Leitfadens, Schutzgut Arten und Lebensräume). Daher wird an der Bewertung festgehalten. Die vorgenommene Bewertung ist gerechtfertigt, zumal die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einem Ausgleichfaktor von 1:1 schon derzeit durch die ebenfalls zu berücksichtigenden Anforderungen des Bayerischen Waldgesetzes erfüllt ist (vgl. Seite 8 des Umweltberichtes). Die für die Klimafunktion geforderte hohe Bewertung ist ebenfalls bereits derzeit berücksichtigt (vgl. Seite 5 des Umweltberichtes). Wie auf Seite 8 des Umweltberichtes ersichtlich, liegt der Ausgleichsermittlung schon derzeit ein Faktor, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, von 1,0 zu Grunde. An der gewählten GRZ mit Nebenanlagen

wird festgehalten, da sie erforderlich ist, um das so beabsichtigte Bauvorhaben zu verwirklichen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

1.2 Maßnahmen zum Ausgleich: Die als Ausgleich vorgeschlagenen Ersatzaufforstungsflächen sind in diesem Umfang nicht für eine Aufforstung geeignet (vgl. letzte Stellungnahme Naturschutz). Ein Teilbereich der vorgeschlagenen Flächen kann für die Ersatzaufforstung genutzt werden. Dieser Bereich ist in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist darauf einzugehen bzw. darzustellen welche Flächen für die Aufforstung per se, welche für den Waldmantel und welche für einen vorgelagerten Saum angedacht sind. Es ist darauf zu achten, dass die Streuobstwiese und die südexponierten Hangbereiche langfristig nicht beschattet werden. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintragung in das Grundbuch dinglich zu sichern, insofern sie nicht im Besitz der Stadt Waldkraiburg sind. Ausgleichsflächen als Bestandteil eines Bebauungsplans sind auch planerisch auf diesem darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Da die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gleiche Sachverhalte enthält, wie bei der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung und auf diese verweist, wird hier auch auf die Stellungnahme der ersten Beteiligung verwiesen. Die Stadt Waldkraiburg hält die zur Aufforstung geplanten Flächen für geeignet. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die geplante Aufforstung von der Fachbehörde für Forsten (AELF Töging a. Inn) nicht kritisiert wird. Auf die Trennung von Aufforstung und Waldmantel wurde bereits innerhalb der ersten Stellungnahme eingegangen. Ebenso wurde mit der Abwägung zur 1. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zugesichert, dass die Ausgleichsflächen, die sich im vorliegenden Fall im Privatbesitz befinden, dinglich zu sichern sind, indem vor Satzungsbeschluss eine entsprechende Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird. Gleichfalls wird der Forderung, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Bebauungsplan darzustellen sind, in der abschließend vorgelegten Dokumentfassung des Bebauungsplanes, die zur Satzung beschlossen wird, nachgekommen. Zwischenzeitlich, d. h. während der Beteiligung der Öffentlichkeit, werden B-Plan und Ausgleichsflächenplanung getrennt erstellt und dargestellt, da die Unterlagen auf diese Weise weitestgehend im praktikablen DIN A4-Format vorgelegt werden können. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

1.3 Grünordnung:

- Die Eichenreihe entlang des Finkenweges sollte nach Möglichkeit weitestgehend erhalten bleiben. Sofern möglich sind diese als zu erhaltende Bäume in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur dauerhaften Sicherung ist es wichtig, während der Baumaßnahmen die Regelungen zum Schutz von Bäumen auf Baustellen anzuwenden (DIN 18920, RAS-LP 4). Der Erhalt bestehender Bäume ist im Sinne des Vermeidungsgebotes (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) immer einer Ersatzpflanzung vorzuziehen.

- Bei der Beleuchtung sollte noch festgesetzt werden, dass die Beleuchtung auf die dafür vorgesehenen Flächen gerichtet wird und keine Streuwirkung in die umliegenden Waldbereiche haben soll.

- Im Bereich der Stellplätze und Garagen sollten auf jedem Baugrundstück Festsetzungen zur Eingrünung (Bäume/Sträucher) aufgestellt werden.

- Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutz-Gutachten sind als verpflichtende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen und planerisch darzustellen („zu beachten“ ist zu vage formuliert).

- Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten. Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten (größere) Glasflächen zum Wald hin durch geeignete Maßnahmen „vogelsicher“ gemacht werden. Hierzu sollten die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ aktualisierte Auflage vom Dez. 2013 beachtet werden.

- Anregungen: Eine „Negativ-Pflanzliste“ mit Arten wie Thuja und ähnlichen fremdländischen Gehölzen wäre anzuregen. Es ist wünschenswert im angrenzenden Wald Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als freiwillige Maßnahmen für den Verlust des zukunftsfähigen Laubmischwaldes aufzuhängen (inkl. Pflege – könnte ggf. auch ein Anwohner übernehmen) und dies als Festsetzung mit aufzunehmen. Diese Maßnahmen wären auch als Vermeidungsmaßnahmen anzurechnen.

Abwägungsvorschlag:

- Die angesprochenen jüngeren Eichen stehen im Waldbestand und können nicht erhalten werden.

- Es wird für selbstverständlich gehalten, dass die Beleuchtung entlang der Straße auf diese und nicht in den Wald gerichtet ist. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht notwendig („schlanker Bebauungsplan).

- Bei den Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutz-Gutachten wird der Text „sind zu beachten durch „sind durchzuführen“ ersetzt.

- Es wird nicht erforderlich gehalten, Festlegungen gegen Vogelschlag an Glasflächen zu formulieren. Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, welches keine entsprechenden Forderungen stellt.

- Im B-Plan ist festgesetzt, dass nur heimische Gehölze Verwendung finden dürfen. Es wird ergänzt, dass Thujen nicht zulässig sind.

- Der Hinweis auf freiwillige Maßmaßnahmen zum Artenschutz und zur Pflege des Straßenbegleit-grüns wird zur Kenntnis genommen, ohne dass daraus Änderungen am Plan entstehen.

1.2 Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälter-standplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage für ein 3- achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss. Die nördlich der neu entstehenden Kreuzung Finkenweg/Meisenweg gelegenen Reihenhäuser werden durch eine 4,5 Meter breite Wohnstraße ohne Wendemöglichkeit angebunden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist für die Parzelle 1 an der nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren Stelle, hier an der Kreuzung Finkenweg/Meisenweg, eine geeignete Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu planen und zu errichten. Die öffentliche Verkehrsfläche, welche für eine zukünftige, mögliche Erweiterung nach Westen geplant ist, kann aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahren werden. Für die Parzelle 2 ist ebenfalls an der Kreuzung Finkenweg/Meisenweg, eine geeignete Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter zu planen und zu errichten. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an der Fahrbahn berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht sinngemäß der ersten Stellungnahme, die bereits berücksichtigt wurde. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst. Entsprechende anfahrbare Flächen für die Aufstellung von Müllcontainern werden in der Genehmigungsplanung vorgesehen.

1.3 Immissionsschutz

Das Schallgutachten zeigt, dass aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung –16. BImSchV) vorliegen. Der Gutachter ist in seinem Schallgutachten nicht auf die Schutzwürdigkeit der Freiräume wie Terrassen eingegangen. Auch diese sind, da sie zumindest zum Teil dem Wohnraum zuzuordnen sind, als schutzwürdig zu betrachten. Der Schutz dieser Bereiche hat, sofern nicht massive städtebauliche Gründe dagegenstehen,

durch Schallschutzwände oder -wälle zu erfolgen. Das Gutachten und der Bebauungsplan sind hierzu zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 in Waldkraiburg wurde eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219085 / 2 vom 08.07.2019 zum Thema Verkehrsgeräusche erstellt. Seitens des Landratsamtes Mühldorf a. Inn wurden mit Stellungnahme vom 18.11.2019 hinsichtlich der immissionsschutztechnischen Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit erhoben. Es wurde jedoch folgende fachliche Information bzw. Empfehlung gegeben:

„Der Gutachter ist in seinem Schallgutachten nicht auf die Schutzwürdigkeit der Freiräume wie Terrassen eingegangen. Auch diese sind, da sie zumindest zum Teil dem Wohnraum zuzuordnen sind, als schutzwürdig zu betrachten. Der Schutz dieser Bereiche hat, sofern nicht massive städtebauliche Gründe dagegenstehen, durch Schallschutzwände oder -wälle zu erfolgen. Das Gutachten und der Bebauungsplan sind hierzu zu ergänzen.“

Bereits in der Untersuchung wurde unter Punkt 6 (Unterpunkt Schallschutz durch aktiven Lärmschutz) ausgeführt, dass im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwall/-wand) im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze nicht erstrebenswert sind. Aus schalltechnischer Sicht wäre eine derartige Abschirmung (z.B. Lärmschutzwand mit Höhe ca. 2,5m zum Schutz des Erdgeschossbereichs bzw. Terrassenbereichs des Bauraums Nr.8) nur wenig wirksam, da aufgrund der Konstellation des Plangebietes mit einem hohen Anteil von seitlichem Schalleinfall zu rechnen ist. Lärmschutzwände o.ä. sind nur dann wirksam, wenn die Abschirmung ausreichend große Überstandslängen und keine Lücken aufweist. In den oberen Geschossen würde aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung der Lärmschutzwand ohnehin keine Verbesserung der schalltechnischen Situation eintreten.

Es ist zudem zu beachten, dass ausschließlich an der Südfassade des Bauraums Nr. 8 während des für Freiräume maßgeblichen Tageszeitraums geringe Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes auftreten. Eine Vermeidung dieser Überschreitungen im Erdgeschoss- bzw. Terrassenbereich ist nicht zwingend erforderlich, insbesondere wenn städtebauliche Gründe gegen die Errichtung von Lärmschutzwänden sprechen. Es werden daher weiterhin die in der Untersuchung bzw. im Bebauungsplan genannten passiven Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen für ausreichend erachtet.

1.4 Verkehrswesen

Auf die zuletzt abgegebene Stellungnahme wird Bezug genommen:

<u>Erschließung:</u> Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Staatsstraße 2352 von Abschnitt 220 Stat. 0,55 bis Stat. 0,60 ein. Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße befindet sich auf freier Strecke (außerhalb geschlossener Ortschaft). Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Ortsstraße Finkenweg. Der Einmündungsbereich muss, um der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen, ertüchtigt werden. Wir sehen ein Problem dahingehend, dass die Zufahrt zum Baubereich bzw. dem Gebäude mit der Nr. 8 im Bereich der Mittelinsel (mit Baum bepflanzt) befindet. Eine sichere Ein- und Ausfahrt auf die FlNr. 272 ist in diesem Bereich definitiv nicht möglich. Nachfolgend ein Übersichtsbild mit der Markierung des angesprochenen Bereichs.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht sinngemäß der ersten Stellungnahme, die bereits berücksichtigt wurde und hier nachfolgend nochmals wiedergegeben wird: Der Forderung wird nachgekommen. Die Einfahrtsituation am Finkenweg wird bei Realisierung des geplanten Vorhabens neu geordnet. Ob die Mittelinsel an dieser oder anderer Stelle erhalten werden kann, kann nur auf Basis einer dann vorzulegenden Detailplanung ermittelt werden. Eine Ertüchtigung der Einmündungssituation ist jedoch möglich, da das Flurstück 264, Gemarkung Waldkraiburg, in welchem der Finkenweg liegt, bei der

Einmündung in die Staatsstraße 2352 ca. 4m bis 5m breiter ist als der asphaltierte Finkenweg. Diese Flächen (derzeit Wiese) können in eine Planung zur Einmündungssituation einbezogen werden, zumal dieser Bereich im Bebauungsplan bereits derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Bauverbot: Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Hierzu ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt von Rosenheim erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone ist bereits im Bebauungsplan dargestellt. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Sichtflächen: Zur Freihaltung der Sichtflächen bei der Ausfahrt der Ortsstraße Finkenweg in die St 2352 sollte besonders darauf geachtet werden, dass die Sichtverhältnisse nicht durch bestehende oder neue Hochbauten; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände eingeschränkt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Innerhalb des freizuhaltenden Sichtdreieckes der Einmündung sollten keine Bäume gepflanzt werden. Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sollten mit dem Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Ausfahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen werden (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zu den Sichtdreiecken wird nicht gefolgt: nach Prüfung und Rücksprache mit der Tiefbauverwaltung (Stadt Waldkraiburg) werden, im Gegensatz zu der Forderung vom Sichtdreiecken mit 70 m Schenkellänge durch das Landratsamt, Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 85 m (= entspricht der Forderung des staatlichen Bauamtes Rosenheim) dargestellt. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend des Vorschlages des staatlichen Bauamtes redaktionell ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 27.11.2019:

Im Schreiben wird darauf eingegangen, dass die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. An den Zufahrten sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke nach beiden Seiten auf eine Länge von 85 m (gemessen in der Fahrbahnspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben: Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

Weitere Hinweise:

- Mit Einfriedungen und Eingrünungen ist vom Rand der befestigten Fahrbahn ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

- Die Straßenbauverwaltung haftet nicht nur für Schäden, die an der baulichen Anlage bzw. an Anpflanzungen durch Einwirkungen aus dem Straßenverkehrsdienst entstehen, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis zur Bauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis zu den Sichtdreiecken wird gefolgt: nach Prüfung und Rücksprache mit der Tiefbauverwaltung (Stadt Waldkraiburg) werden, im Gegensatz zu der Forderung vom Sichtdreiecken mit 70 m Schenkellänge durch das Landratsamt, Sachgebiet Verkehrswesen, Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 85 m dargestellt. Die textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend des Vorschlages des staatlichen Bauamtes redaktionell ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging am Inn (kurz: AELF) vom 05.11.2019:**

Auch in der überarbeiteten Fassung vom 10.04.2019 sieht der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 130 die Beseitigung einer ca. 1,2 ha großen Waldfläche zugunsten weiterer Wohnbebauung vor. Hierzu wird auf die Stellungnahme vom 03.01.2019 verwiesen. Neu aufgenommen wurde in den Entwurf ein Hinweis B 18, der im Falle einer Bebauung innerhalb einer nicht näher bezifferten Baumfallgrenze die Notwendigkeit einer Haftungsausschlusserklärung mit dinglicher Sicherung zugunsten der Eigentümer der anliegenden Waldgrundstücke vorsieht. Der Klarheit halber sollte diese Baumfallgrenze entweder im Plan eingezeichnet oder im Hinweistext genauer beziffert werden (z.B. 25 Meter wie in textlicher Festsetzung 4.9).

Neu aufgenommen wurde zudem Hinweis B 19, der Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorsieht, darunter eine „Optimierung neu entstehender Waldränder“ oder die „Anlage eines flachen Gewässers“. Da nicht ersichtlich ist, auf welchen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans diese Maßnahmen durchgeführt werden könnten, ist zu vermuten, dass unzulässiger Weise die Eigentümer umliegender Waldgrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als unbeteiligte Dritte mit diesen Maßnahmen belastet werden sollen. Außerdem handelt es sich bei diesen Maßnahmen von ihrer Art her nicht um zu vermeidende Handlungen sondern um aktiv vorzunehmende Maßnahmen, zu denen unbeteiligte Dritte durch einen Bebauungsplan nicht verpflichtet werden können. Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage von Gewässern auf Waldflächen als Nutzungsänderung nach Art. 9 BayWaldG erlaubnispflichtig ist. Sollten die Maßnahmen „Optimierung neu entstehender Waldränder“ und „Anlage eines flachen Gewässers“ sich tatsächlich zulasten unbeteiligter Waldbesitzer auf Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beziehen, sind sie aus dem Text des Plans zu streichen.

Abwägungsvorschlag:

Der Empfehlung wird gefolgt: Der Klarheit halber wird bei Hinweis Nr. 18 die Baumfallgrenze mit 25 Meter genauer beziffert. In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird festgestellt, dass sich diese ausschließlich auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen und Grundstücke Dritter, außerhalb des Geltungsbereiches nicht durch diese Maßnahmen betroffen sind.

- **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.11.2019:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hält an seinen Bedenken, die in der vorangegangenen Stellungnahme geäußert wurden, fest.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Waldkraiburg hält an ihrem Abwägungsvorschlag, der nachfolgend nochmals wiedergegeben wird, unverändert fest: Es ist festzustellen, dass im Ortsteil Föhrenwinkel die zentralen Gebäude nördlich und südlich des Meisenweges in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude geführt werden (Baudenkmal Nr. 414325, Konzentrationslager, zentraler Bereich des ehemaligen Frauenlagers, Lagerbaracke, Wäscherei, Kantine, vgl. Darstellung im Bayernatlas). Diese historisch bedeutsamen Bereiche liegen im Zentrum der Ortslage um den dort befindlichen Platz. Die Stadt Waldkraiburg ist sich ihrer Verantwortung für den Erhalt der gesetzlich geschützten Anlage bewusst und hat diese Standorte in den Pfad der Geschichte integriert. Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude finden sich heute Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, die die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Föhrenwinkel über die Jahrzehnte zu einem hochwertigen Wohngebiet belegen. Dabei wird anhand der Kartendarstellungen aus den 1960er Jahren bis heute (vgl. Bayernatlas „Zeitreise“) deutlich, dass sich die Erschließung und die Bebauung über die Jahrzehnte deutlich geändert haben: so ist die Erschließung des Ortsteiles über den Finkenweg erst in den Karten ab etwa dem Jahr 1981 dokumentiert, was verdeutlicht, dass es sich beim Finkenweg wie auch bei der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung bereits um eine neue, von dem denkmalgeschützten Ensemble und ehemaligen Lagerumgriff deutlich abweichende Erschließung und Erweiterung handelt. Im Gegensatz dazu zeigt die topographische Karte aus dem Jahr 1961 noch die zentral gelegene Erschließung über den Falkenring zum Lager. Daraus ergibt sich, dass die südwestlichen Bereiche der Wohnbebauung ebenfalls erst um das Jahr 1980 in zuvor bewaldetem Gebiet errichtet wurden. Insofern sieht es die Stadt Waldkraiburg als tolerabel an, die Bebauung an den Finkenweg anschließend in westlicher Richtung fortzuführen, zumal zwischen der geplanten Bebauung und dem zentralen denkmalgeschützten Ensemble weitere moderne Wohnbebauung liegt. An der Planung wird daher festgehalten.

- **Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 18.11.2019:**

Das Wasserwirtschaftsamt begrüßt die stattgefundene Ergänzung des Bebauungsplanes und stellt fest, dass die sonstigen Änderungen des genannten Bebauungsplanes wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

- **Stellungnahmen der Kreisbrandinspektion Mühldorf a. Inn vom 30.10.2019:**

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Es sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr nach der Richtlinie zu erstellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

- **Stellungnahme der Polizeiinspektion Waldkraiburg 25.10.2019:**

Seitens der Polizeiinspektion werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Allerdings sollte man der Parkraumsituation Beachtung schenken. Da meistens zu wenig Stellplätze ausgewiesen werden und jeder Haushalt mehrere Fahrzeuge besitzt, die dann auf der Straße geparkt werden, muss nach Fertigstellung eventuell über ein Park- und Halteverbot nachgedacht werden, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 16.04.2019. Insofern wird davon ausgegangen, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Parkplatzflächen vorhanden sind.

- **Änderungsvorschläge der Verwaltung:**

Fachbereich Bauen und Wohnen vom 21.10.2019:

Die redaktionellen Hinweise werden beachtet, in dem bei Punkt 4.3 das Wort „Reihenhäuser“ entfällt und bei Hinweis 17 „Kinderspielplätze“ ergänzt werden. Inhaltliche Änderungen an der Planung ergeben sich dadurch nicht.

Fachbereich Tiefbau und Verkehr vom 26.11.2019:

Die nördliche Stichstraße auf Flur-Nr. 272, Gemarkung Waldkraiburg, zum Finkenweg soll nicht als Straßenverkehrsfläche in der Baulast der Stadt Waldkraiburg hergestellt werden. Eine Widmung ist grundsätzlich nicht erforderlich, da der Wohnweg nur eine begrenzte Länge von ca. 42 m und von dem Wohnweg nur niedrige Wohngebäude erschlossen werden (vgl. Art. 4 Abs. 2 Ziff. 2 BayBO). Damit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann, soll der Wohnweg als sogenannter Eigentümerweg gewidmet werden, wenn die Grundstückseigentümer der Widmung zustimmen. Im Planteil und in den Festsetzungen ist daher der Wohnweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Wohnweg, öffentlich gewidmet“, darzustellen. Für den in den Meisenweg einmündenden nördlichen Wohnweg und die westliche Stichstraße sind noch die Sichtdreiecke nach RASt 06 einzutragen. In Ziffer 3 der Begründung stimmt die Maßangabe von 17,50 m für eine Fortsetzung der Erschließung nach Westen nicht mit der zeichnerischen Darstellung im Planteil überein. Die entsprechende Verkehrsfläche im Planteil ist mit einer Breite von ca. 12,50 m entworfen

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt, indem die Stichstraße im Norden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Wohnweg, öffentlich gewidmet“ festgesetzt wird. Sichtdreiecke werden für diese Straße und die Stichstraße nach Westen nicht dargestellt, da bspw. Fahrbahnrand, Gehweg und Grünstreifen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche hier noch nicht festgelegt sind. Eine Berücksichtigung sollte im Rahmen der Straßen-/Erschließungsplanung stattfinden. Der redaktionelle Hinweis zur Begründung wird berücksichtigt, indem dort 17,5 m durch 12,5 m Straßenbreite ersetzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gestaltung der Freiflächen wird entsprechend des Vorschlages ergänzt: Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten. Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf entsprechend des Beschlusses überarbeiten zu lassen und erneut öffentlich auszulegen.

Anwesend: **28**	Stimmberechtigt: **28**	Ja: **28**	Nein: **0**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit der Urschrift des Beschlussbuches wird beglaubigt.

Waldkraiburg, 13. Dezember 2019

J. Spirkl

Johanna Spirkl