



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium

Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

24.11.2020

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

Tagesordnungspunkt

- 21. Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 69, 10. Änderung, Gewerbegebiet nördlich der Daimler Straße
- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist es, den ansässigen Firmen betriebsbedingte Erweiterungen zu ermöglichen.

Beschluss:

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 24.08.2020 sind folgende Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

- **Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf vom 07.08.2020:**

Immissionsschutz:

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten von der Firma ACCON vom 24.03.2020 Nr. ACB-0320-8727/02 vorgelegt. Bei der Ermittlung der Vorbelastung wurden aus dem Bereich nördlich der Daimlerstraße nur die Flächen 1 bis 7 berücksichtigt. Zum Bebauungsplan liegt bereits eine Berechnung der zulässigen Flächenkontingente vor, die den bereits bebauten östlichen Bereich der Fläche 11 und eine Erweiterung im nördlichen Bereich Flächen 8, 9, 10 und Teil von 11 berücksichtigt (siehe Plan). Das Schallgutachten ist um den bereits bebauten Bereich zwingend zu ergänzen. Eine Ergänzung um die Bereiche der Erweiterung wird zudem empfohlen, da das Gutachten dann auch bei einer späteren Ausweisung in diesem Bereich verwendet werden kann. Aus immissionsschutztechnischer Sicht kann zum Bebauungsplan abschließend erst Stellung genommen werden, wenn dieses Gutachten ergänzt und die Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Abwägungsvorschlag:

Das schalltechnische Gutachten wird um die fehlenden Aspekte ergänzt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden entsprechend angepasst.

Kreistiefbauverwaltung:

Beim Neubau einer Erschließungsstraße muss sowohl auf die Sichtfelder geachtet wie auch ein richtlinienkonformer Anschluss herstellen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da mit der ausgearbeiteten Planung kein Neubau von Straßen verbunden ist, sind die Hinweise zu Sichtflächen und Anbindungen (Eckausrundungen, Schleppkurven) im vorliegenden Fall nicht relevant. Vielmehr wird die bereits vorhandene Erschließung der „Emil-Lode-Straße“ genutzt.

Änderungen an der Planung sind damit nicht veranlasst.

Sonstiges:

Die Präambel ist zu aktualisieren.

Abwägungsvorschlag:

Die Präambel und die Verfahrenshinweise werden auf den aktuellen Stand gebracht.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Das Vorhaben wird aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kritisch gesehen. Die Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und fungiert gemäß den Aussagen des Waldfunktionsplanes als lokaler Klimaschutzwald (siehe Umweltbericht). Durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes würde sich die Situation vor Ort auf die natürlichen Schutzgüter vehement verschlechtern. Insbesondere die klimatische Situation würde sich dauerhaft durch die deutliche Rücknahme der Grünzäsur im lokalen Stadtklima bemerkbar machen. Zudem wären insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch die hohe Versiegelung stark beeinflusst.

Aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu beurteilen ist allerdings, die im Vergleich zur 1. Auslegung reduzierte Gewerbefläche zu Gunsten des Erhalts und der Sicherung der Waldflächen hin zur Schilcherlinie. Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen zu den eingereichten Planunterlagen beigesteuert:

Umweltbericht:

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes haben erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter. Die im Umweltbericht als „geringfügige Auswirkungen“ (insb. anlagebedingt) dargestellten Einstufungen von Klima, Wasser und Boden kann nicht geteilt beziehungsweise nachvollzogen werden (z.B. aufgrund des hohen Versiegelungsgrades oder der Erwärmung der Luft durch große Gebäudekomplexe und Zufahrten etc.). Um eine solche Einstufung rechtfertigen zu können wäre eine fundierte fachliche Begründung notwendig. Der vorhandene Wald ist im Waldfunktionsplan u.a. als lokaler Klimaschutzwald dargestellt. Der Wald dient der Frischluftproduktion und als natürliche Frischluftzufuhr u.a. für das westlich und südlich angrenzende Stadtgebiet (Einstufung in Kategorie III, siehe Leitfaden Bauen im Einklang). Diese Funktionen gehen vollständig verloren bzw. werden durch die Versiegelung und die Bebauung umgekehrt, sodass eine lokale klimatische Erwärmung und eine Verringerung der Frischluftzufuhr (Blockadewirkung) stattfinden.

Abwägungsvorschlag:

Im vorliegenden Umweltbericht wird festgestellt, dass ca. 0,96 Hektar Waldfläche, die u.a. im Waldfunktionsplan teilweise als lokaler Klimaschutzwald eingestuft werden, verloren gehen. Die Bedeutung des vorhandenen Waldes für das Klima und das Landschaftsbild wird in der Tabelle auf Seite 4 bereits derzeit als hoch bewertet. In Bezug auf die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität wird dem Einwand der Fachbehörde Rechnung getragen, indem die durch die Planung ausgelöste

Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima als Auswirkung mit mittlerer Intensität gewertet wird. Dadurch wird die hohe Bedeutung des Waldes für das Schutzgut Klima und die ortsnahe Lage des zu rodenden Waldes gewürdigt. Gleichfalls ist anzumerken, dass die vorliegende Planung im Vergleich zur zunächst vorgelegten Planung eine deutlich waldschonendere Variante darstellt und im Umfeld des Planbereiches großflächige Wälder anschließen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser, die im betroffenen Bereich keine besonderen Auswirkungen aufweisen, wird die Bewertung beibehalten. Der Umweltbericht wird entsprechen angepasst.

Artenschutz:

Die in der saP genannten CEF-Maßnahmen sind insofern zu ergänzen, dass je Baumhöhle (inkl. Initialhöhlen) mindestens ein Vogelnistkasten für Höhlenbrüter im angrenzenden Waldgebiet aufgehängt werden muss (6 Bäume mit mind. einer Höhle bedeutet mind. 6 Kästen; bei mehreren Höhlen pro Baum auch mehrere Kästen). Dadurch kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert werden (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG). Die CEF-Maßnahmen sind frühzeitig vor den Rodungsarbeiten durchzuführen, da deren Funktionalität vor dem Eingriff gewährleistet sein muss. Die Vogelkästen sind jährlich zu kontrollieren, zu warten und dementsprechend nach der Brutzeit zu säubern und bei Verlusten gleichartig zu ersetzen. Auch wenn die Nutzung von Fledermauskästen i.d.R. erst nach einigen Jahren und nur beschränkt erfolgt (nicht mehr als CEF-Maßnahme anerkenntbar) wird, da Fledermäuse im Gebiet nachgewiesen wurden, empfohlen die Vogelnistkästen durch das Aufhängen von Fledermauskästen zu ergänzen. Wenn insofern besonders oder streng geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 13 & 14 BNatSchG) unerwartet bei der Gewerbegebieterschließung auftreten, sind die Baumaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BNatSchG) einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Auch derzeit kommt die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung u.a. zum Ergebnis, dass 3 Nistkästen für Höhlenbrüter in der Umgebung aufzuhängen sind. Die Empfehlung der Fachbehörde, weitere Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen, wird berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird um diesen Aspekt ergänzt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen.

Ausgleich/Ökokonto:

- Die im aktuellen Bebauungsplan vorgelegte Ökokontofläche ist bislang nicht am Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet. Bislang sind keine Maßnahmen auf der Fläche durchgeführt worden. Eine Zusage zur Eignung der Fläche durch die untere Naturschutzbehörde ist aktuell nicht bekannt. Daher wird gebeten, der unB die Unterlagen zur Abstimmung mit den unB-Vorgängern vorzulegen. Die notwendigen Schritte zur Anerkennung der geplanten Ausgleichs-/Ökokontomaßnahme sind einzuleiten.
- Die Ausgleichsfläche - insofern geeignet - ist von der Stadt Waldkraiburg an das LFU zu melden. Die Ausgleichsfläche und deren Entwicklungsziel sind als Bestandteil in den Bebauungsplan aufzunehmen und angemessen darzustellen (vgl. Urteil des VGH Hessen vom 18.05.2017 (Az. 4 C 2399/15.N)).
- Insofern die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Stadt Waldkraiburg ist, muss diese durch eine dingliche Sicherung und Reallast durch Eintragung in das Grundbuch rechtlich gesichert werden.

Abwägungsvorschlag:

- Die Meldung der zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 69 zugeordneten Ausgleichsfläche erfolgt umgehend.

- Die Zustimmung zu der Fläche durch die UNB erfolgte per Mail am 08.03.2016, unterzeichnet durch Frau Maria Rabenbauer (Fachreferentin für Naturschutz) an das Bauamt der Stadt Waldkraiburg. Die Mail kann der UNB auf Wunsch zugestellt werden.
- Der Ausgleichsplan wird zum Satzungsbeschluss in den finalen B-Plan übernommen.
- Eine Sicherung der Fläche erfolgte durch Eintragung einer Dienstbarkeit mit Aufforstungsverpflichtung, Notariat Stöckl, Urkunde Nr. W 1401 vom 06. Juli 2016.

Grünordnung:

- a) Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ist auf die Flächensparoffensive (Beschluss des Ministerrats vom 16.07.2019) hinzuweisen. Es wird angeregt im Gewerbegebiet Auflagen zu formulieren, dass Parkplätze möglichst flächensparend (z.B. in einer Tiefgarage, auf Gebäuden oder mehrstöckig) errichtet werden.
- b) Nicht überbaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen. Neben der vorgesehenen Bepflanzung wird die Ansaat von Blühwiesen empfohlen (geringe Pflegekosten & Beitrag für Artenschutz). Es ist anzuregen, dass dies als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
- c) Zusätzlich ist eine Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung aus standortheimischen Arten anzuregen (u.a. Beitrag Artenschutz und Klima).
- d) Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden (nicht Lederhülsenbaum, Robinie o.ä.), da die gebietsfremden Arten die heimische Flora verfälschen und ggf. negativ beeinträchtigen können → Pflanzliste anpassen
- e) Als Vermeidungsmaßnahmen sollte in Anlehnung an Art. 11 BayNatSchG zum Schutz von Fledermäusen und Insekten festgelegt werden, dass Werbeanlagen generell nachts nicht beleuchtet werden dürfen, bzw. wenn eine Beleuchtung gewünscht ist, ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchten, sprich Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) vorzusehen ist.
- f) Zudem sollen mögliche Einzäunungen mit 20 cm Abstand zum Boden und sockelloserrichtet werden → Durchgängigkeit für Kleinsäuger bewahren.
- g) Größere Glasflächen sind so zu errichten, dass Vogelschlag mit ausreichender Sicherheit vermieden wird. Hierzu sollen die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ aktualisierte Auflage vom Dez. 2013 beachtet werden. Größere Glasfassaden ohne entsprechende Schutzmaßnahmen sind nicht gestattet.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten wird folgendes ausgeführt:

Zu den Punkten a) bis c):

Eine verbindliche Vorschrift, Stellplätze unterirdisch oder auf Gebäudedächern unterzubringen, wurde das Bauen unverhältnismäßig verteuern. Zudem möchte die Stadt Waldkraiburg den Bauherren in dem gesetzten städtebaulichen Rahmen weitgehende Freiheiten bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücke lassen. Im Weiteren soll im GE nördlich der Daimlerstraße eine weitgehende Gleichbehandlung hinsichtlich der Festsetzungen und Auflagen sichergestellt werden.

Zu Punkt d):

Dass neben heimischen Baumarten zusätzlich als salztolerant geltende Baumarten im Straßenraum des Gewerbegebietes zugelassen werden sollen, wurde hier für akzeptabel gehalten. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Flächen und Grundstücke nördlich der Daimlerstraße wird die Auswahl jedoch auch hier auf heimische Arten beschränkt. Festsetzung 7.4 wird entsprechend angepasst.

Zu den Punkten e) bis g):

Es ist Zielsetzung der Stadt Waldkraiburg, in dem Gewerbegebiet nördlich der Daimlerstraße alle Grundstücksbesitzer und Bauherren gleich zu behandeln. Zudem verfolgt die Stadt Waldkraiburg mit den hier vorliegenden Festsetzungen das von der Obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern formulierte Ziel einer schlanken Bebauungsplanung ohne zu hohe Regelungsdichte für die Bauherren. Dabei verkennt die Stadt Waldkraiburg nicht das Ziel hierbei den Arten- und Naturschutz zu berücksichtigen. So soll im vorliegenden Fall die Bedeutung der Waldflächen für die geschützte Artengruppe der Fledermäuse (insbesondere die Bechsteinfledermaus) besonders berücksichtigt werden, indem die zulässige Beleuchtung auf dem Flurstück 660/1, Gemarkung Waldkraiburg, welches teilweise in die Bebauung einbezogen wird und welches an den verbleibenden Wald angrenzt, mit Blick auf den Artenschutz geregelt werden. Zudem wird für die Waldflächen, die auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg unmittelbar an die Baugrundstücke auf Flurstück 660/1, Gemarkung Waldkraiburg angrenzen, festgesetzt, dass hier ein möglichst dichter Waldrand anzulegen ist, der den Lichteinfall in die westlich anschließenden Wälder verhindert. Auf diese Weise versucht die Stadt Waldkraiburg einen Kompromiss zwischen den verschiedenen genannten Zielsetzungen zu erreichen.

Folgende Festsetzungen werden daher zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg sind für Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) zulässig. Die Abstrahlung nach oben und in Richtung des Waldes ist nicht zulässig. Das Licht ist gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu lenken.

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen an der Daimlerstraße zugelassen werden, wenn sie den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen.

Die Festsetzung Nr. 6.1 „Wald“ wird wie folgt ergänzt:

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg ist der Wald in dem Bereich, der an die Baugrundstücke angrenzend, in einem mindestens 5 m breiten Streifen mit möglichst dichten Bewuchs (dichter Unterwuchs aus heimischen Sträuchern) auszubilden.

h) Freiflächengestaltungsplan:

Als Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei Einreichung der Einzelbauanträge ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Zusammenfassend wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes aus naturschutzfachlicher und – rechtlicher Sicht kritisch gesehen, wobei durch die Reduktion der Gewerbefläche und den erweiterten Schutz der Waldfläche bereits positive Anpassungen an den Planunterlagen vorgenommen wurden. Dennoch werden die wertgebenden Grünstrukturen stark beeinträchtigt. Die natürlichen Funktionen (Klima, Lebensraum, Landschaftsbild, Erholungsfunktion etc.) würden nachhaltig verloren gehen. Durch die Aufnahme der beigesteuerten Anregungen kann jedoch der Eingriff und die nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter weiter gemindert werden. Für Fragen oder Abstimmungsgespräche steht Ihnen Herr Koob (Tel.: 08631/699323) zur Verfügung

Abwägungsvorschlag:

Es ist Zielsetzung der Stadt Waldkraiburg, in dem Gewerbegebiet nördlich der Daimlerstraße alle Grundstücksbesitzer und Bauherren gleich zu behandeln. Von Seiten der Stadt Waldkraiburg ist es nicht vorgesehen, die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes verbindlich festzusetzen.

- **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 27.07.2020 (Az. 24.1-8291-Mü):**

Landesplanerische Bewertung

Wald und Waldfunktionen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Wälder aufgrund ihrer natürlichen Speicherfunktion für Kohlendioxid und andere Treibhausgase zu erhalten (1.3.1 G). Große zusammenhängende Waldgebiete sollen vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt werden (LEP 5.4.2 G, Regionalplan Südostbayern (RP 18) B I 2.3 Z). Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen (RP 18 B III 3.1 Z).

Die nun vorgelegte Planfassung wird im Sinne der o.g. Erfordernisse der Raumordnung aufgrund der geänderten Erschließung des Plangebiets und der damit reduzierten Inanspruchnahme von Waldflächen begrüßt. Insofern notwendige Ersatzmaßnahmen für die Funktionsverluste im Zuge der Inanspruchnahme von Waldflächen mit dem Amt für ländlichen Entwicklung und Forsten abgestimmt wurden, stehen die o.g. Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

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

Flächensparen und Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungserschließungsformen angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Daher bitten wir zu prüfen, durch flächeneffiziente Bauweisen (z.B. Erhöhung der Geschossanzahl für nicht ebenerdig gebundene Gebäudenutzungen) und Abstellmöglichkeiten (z.B. Vermeidung oberirdischer Stellplätze) die Nutzungskapazität der knappen Flächenreserven der Stadt Waldkraiburg zu erhöhen, um die Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen möglichst zu vermeiden.

Abwägungsvorschlag:

Im vorliegenden Fall wurde darauf geachtet, dass die neu ausgewiesenen Baugrundstücke bestmöglich nutzbar sind. So ist bereits derzeit eine flächeneffiziente Bauweise durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, indem dort, analog zu den Festsetzungen im Gewerbegebiet südlich der Daimlerstraße, eine maximal zulässige GRZ von 0,8 und eine Wandhöhe von 15 Metern festgesetzt ist. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Bisher sind dem o.g. Bauleitplan keine Aussagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien zu entnehmen. Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung. Insbesondere die Nutzung von Dachflächen als Standorte der Energiegewinnung wäre auch i.S. einer flächeneffizienten Siedlungsweise zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Im Planbereich ist die Nutzung erneuerbarer Energien zulässig und aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten zur Dachgestaltung auch möglich. Eine verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien ist

im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht vorgesehen: zum einen ist es Ziel der Stadt Waldkraiburg, alle im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe gleich zu behandeln, zum anderen ist nicht absehbar, ob nicht bauliche Notwendigkeiten (z. B. Dachaufbauten) einer zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen. Insofern soll die Entscheidung den ansiedelnden Betrieben überlassen werden.

Natur und Landschaft

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z).

Abwägungsvorschlag:

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

Immissionsschutz

Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das gemäß den eingereichten Unterlagen bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das angefertigte Gutachten wird entsprechend der Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde angepasst.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Planung stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung weiterhin nicht entgegen

- **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 18.08.2020 (Az. 2.41-4622-Mü30-16374/2020):**

Die Übernahme zu möglichen Altlasten in die Hinweise zum Bebauungsplan begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch diesen Punkt in die Festsetzungen zu übertragen. Bei den geplanten Flachdächern raten wir zur Dachbegrünung. Niederschlagswasser ist generell breitflächig in Mulden über den Oberboden zu versickern. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Wir gehen allerdings von einer Lage im Zustromgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage der Mietenheimer Gruppe im Mühdorfer Hardt aus. Bezüglich einer anderen geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden fand am 16.05.2019 eine Vorababstimmung mit der Stadt Waldkraiburg, den Stadtwerken Waldkraiburg sowie dem Wasserwirtschaftsamt statt. Hierzu sollen noch entsprechende Unterlagen (insbesondere die Auswertung der Stichtagsmessung) erstellt und eingereicht werden. Sofern sich dabei für den hier überplanten östlichen Bereich ebenfalls eine Lage im Zustrombereich abzeichnet, sind aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes ggf. spezielle Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung in die Bauleitplanung aufzunehmen. Darüber hinaus ist unsere Stellungnahme vom 17.06.2020 weiterhin gültig.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zu Altlasten entsprechen denen, die bei vergleichbaren Gegebenheiten auch bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes angesetzt waren. Eine Übernahme in die Festsetzungen wird daher für nicht erforderlich gehalten. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.

- **Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 01.07.2020:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden

Abwägungsvorschlag:

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

- **Stellungnahme der Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH vom 12.08.2020:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägungsvorschlag:

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

- **Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe Mühldorf vom 20.08.2020:**

Der Bund Naturschutz begrüßt, dass entgegen erster Planungen östlich der Schilcherlinie ein 20m breiter Waldstreifen verbleiben soll. Dennoch bedauern wir es sehr, dass sich die Waldfläche im Stadtgebiet weiter verringert und ein Ausgleich in anderen Gemeinden geschaffen werden soll. Mit der Abnahme der Gesamtwaldfläche im räumlichen Zusammenhang von Waldkraiburg und Mühldorfer Hart nimmt auch die ökologische Wertigkeit des Waldes ab, die sich wesentlich aus seiner Flächenausdehnung ergibt.

Das Volksbegehren im letzten Jahr hat gezeigt, dass der Erhalt ökologisch hochwertiger Flächen von großen Teilen der Bevölkerung eingefordert wird. Vor diesem Hintergrund sollte an die ökologische Gestaltung des Planungsbereichs höhere Anforderungen gestellt werden, als dies bisher der Fall war.

Zunächst zur Ersatzaufforstung:

Die geplante Ersatzaufforstung (FINr. 343, Gemarkung Aschau am Inn, Fläche 11.520 m²) schafft neue naturschutzrechtliche Probleme. Im Norden grenzt ein südexponierter Waldrand an, der durch die Aufforstung verschwindet (Beschattung). Da im Süden der Aufforstung auch Waldflächen angrenzen, entsteht kein neuer Waldrand dieser Exposition. Südexponierte Waldränder sind sehr artenreiche Lebensräume, die erhalten werden sollten. Falls dort – wie zu erwarten – die europarechtlich geschützte Zauneidechse vorkommt, müsste die Stadt schon rein rechtlich gesehen an anderer Stelle Lebensräume für diese Art anlegen. Im Umweltbericht fehlen Aussagen dazu.

Zum eigentlichen Planungsbereich:

Durch die Verschmälerung des Waldstreifens östlich der Schilcherlinie auf 20m nimmt die Helligkeit im verbleibenden Steifen durch die angrenzenden Laternen zu. Dadurch wird er als Jagdgebiet für lichtmeidende Fledermausarten wie insbesondere die Bechsteinfledermaus entwertet, die im Umfeld nachgewiesen wurde. Diese Art lässt sich durch die in der saP angewandte Methode „Lautaufzeichnung“ nicht zuverlässig belegen, da ihre Rufe wenig artspezifisch sind. Daher muss von der Anwesenheit der Bechsteinfledermaus ausgegangen werden. Im Umweltbericht fehlen Aussagen, wie durch dichte Bepflanzung des neuen östlichen Waldrandes und ein spezielles Lichtkonzept die Aufhellung der Restwaldfläche weitgehend reduziert werden kann. Generell wäre ein Beleuchtungskonzept für den Planungsbereich, das eine weitgehende Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung und eine energiesparende Beleuchtung vorsieht, durchaus angebracht. Vorschläge hierzu: Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen). Zu Werbeanlagen: Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage vorzusehen und diese kann mit Strahler (Licht Warmweiß, 2.700 K) beleuchtet werden.“

Es sollte zudem geprüft werden, ob auf allen neuen oder zukünftig umzubauenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von PV – Anlagen vorgeschrieben werden kann. Ebenso ist zu prüfen, ob eine Dachbegrünung auf mindestens 25% aller Dachflächen vorgeschrieben werden kann. Auch sollte pro 25m Gebäudelänge mindestens eine Nisthilfe für Vögel / Fledermäuse vorgesehen werden. Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauher Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken.

Für die Grünflächen (öffentliche und solche von Firmen) sollten nicht nur hinsichtlich der Gehölze ökologische Vorgaben gemacht werden. Anstelle von Rasen sollten nur maximal dreimähdige Wiesen mit einer artenreichen regionalen Saatgutmischung verwendet werden (gutes Beispiel: Fa Kerbl in Ampfing). Alternativ: heimische Stauden die nicht oder nur nach Bedarf (1x jährlich) zurückzuschneiden sind. Dies gilt auch für Grünflächen an Parkplätzen. Letztere sollten möglichst wenig versiegelt sein und wo immer möglich mit angepasstem Bewuchs der Fugen gestaltet werden.

Aus der Pflanzliste sollte die vom Eschentriebsterben betroffene Esche gestrichen werden. Elsbeere und Feldulme sind zu ergänzen.

Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen sollte vollständig und möglichst breitflächig versickert werden (in Waldkraiburg sinkt der Grundwasserspiegel seit Jahren ganz erheblich!). Entsprechende bauliche Anlagen (Mulden etc.) sollten vorgesehen werden.

Abwägungsvorschlag:

Zur Stellungnahme, die Ersatzaufforstung auf Fl.Nr. 343, Gemarkung Aschau a. Inn betreffend wird folgendes ausgeführt:

Die Stadt Waldkraiburg hat vor Sicherung der Fläche eine schriftliche Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt. Von beiden Fachbehörden wurde der Stadt die Eignung der Fläche als Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsfläche bestätigt: so erfolgte bspw. die Zustimmung zu der Fläche und deren Aufforstung durch die Untere Naturschutzbehörde per Mail am 08.03.2016, unterzeichnet durch Frau Maria Rabenbauer (Fachreferentin für Naturschutz) an das Bauamt der Stadt Waldkraiburg. Daraufhin erfolgte die Sicherung der Eintragung einer Dienstbarkeit mit Aufforstungsverpflichtung, Notariat Stöckl, Urkunde Nr. W 1401 vom 06. Juli 2016. Zur bereits rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde bereits eine Teilfläche zugeordnet. Die Aufforstung wurde bislang noch nicht durchgeführt. Sie soll auf Basis einer Aufforstungsplanung für die Gesamtfläche erfolgen. Darin werden, wie auch bei anderen Aufforstungsflächen der Stadt Waldkraiburg naturnahe Waldränder angelegt, um für die genannten Arten Lebensräume zu schaffen.

Da Stadt Waldkraiburg die Zuordnung der Aufforstung auf Basis einer mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführten Abstimmung durchgeführt hat und bereits einen weiteren rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Fläche verbunden ist, wird die Planung in der vorliegenden Form beibehalten, wobei die Belange des Natur- und Artenschutzes bei der noch ausstehenden Aufforstung berücksichtigt werden.

Zur Stellungnahme, den eigentlichen Planbereich betreffend wird folgendes ausgeführt:

Die Stadt Waldkraiburg verfolgt das Ziel, in Gewerbe- und Industriegebieten den Bauherren in dem gesetzten städtebaulichen Rahmen weitgehende Freiheiten bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücke lassen, zumal für die Betriebe zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, welche baulichen Erfordernisse aufgrund zukünftiger Entwicklungen notwendig werden. Es ist somit Ziel der Bauleitplanung, gerade in Gewerbe- und Industriegebieten die Regelungsdichte auf das städtebaulich notwendige Maß zu beschränken, was dem von der Obersten Baubehörde empfohlenen schlanken Bebauungsplan entspricht. Zudem ist es Zielsetzung der Stadt Waldkraiburg, in dem größeren Gewerbegebiet alle Bauherren möglichst gleich zu behandeln.

Die Stadt Waldkraiburg verkennt neben dem Ziel, dringend benötigte Gewerbeflächen zu schaffen nicht das Ziel, hierbei den Arten- und Naturschutz zu berücksichtigen. So soll im vorliegenden Fall die Bedeutung der Waldflächen für die geschützte Artengruppe der Fledermäuse (insbesondere die Bechsteinfledermaus) besonders berücksichtigt werden, indem die zulässige Beleuchtung auf dem Flurstück 660/1, Gemarkung Waldkraiburg, welches teilweise in die Bebauung einbezogen wird und welches an den verbleibenden Wald angrenzt, mit Blick auf den Artenschutz geregelt werden. Zudem wird für die Waldflächen, die auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg unmittelbar an die Baugrundstücke auf Flurstück 660/1, Gemarkung Waldkraiburg angrenzen, festgesetzt, dass hier ein möglichst dichter Waldrand anzulegen ist, der den Lichteinfall in die westlich anschließenden Wälder verhindert. Auf diese Weise versucht die Stadt Waldkraiburg einen Kompromiss zwischen den verschiedenen genannten Zielsetzungen zu erreichen.

Folgende Festsetzungen werden daher zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg sind für Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder

LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) zulässig. Die Abstrahlung nach oben und in Richtung des Waldes ist nicht zulässig. Das Licht ist gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu lenken.

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg dürfen keine beleuchteten Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen an der Daimlerstraße zugelassen werden, wenn sie den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen.

Die Festsetzung Nr. 6.1 „Wald“ wird wie folgt ergänzt:

Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg ist der Wald in dem Bereich, der an die Baugrundstücke angrenzend, in einem mindestens 5 m breiten Streifen mit möglichst dichten Bewuchs (dichter Unterwuchs aus heimischen Sträuchern) auszubilden.

Die weiteren Forderungen (Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen, Ansaat der Grünflächen, bauliche Gestaltung der Fensterschächte, der Aufgänge und Kellerschächte) werden nicht durch Aufnahme von Festsetzungen berücksichtigt, da entsprechende Festsetzungen aus Sicht der Stadt zu weitreichende Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren darstellen und einer schlanken Bebauungsplanung widersprechen würden. Gleichfalls ist es Bauherren unbenommen, auf ihren Gebäuden z.B. Photovoltaikanlagen zu errichten. Gleichfalls wird darauf hingewiesen, dass die geforderten Nisthilfen bereits in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten sind und nun festgesetzt werden. Die Esche wird aus der Vorschlagsliste für Bäume entfernt, da sie vermehrt von dem sogenannten Eschentriebsterben betroffen ist.

- **Stellungnahme einer Privatperson (aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Absender nicht namentlich genannt) vom 27.08.2020:**

Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 Nördliche Daimler Straße, 2. Auslegung

- mit Bezug auf den Naherholungswert des Gebiets und der „besonderen Dringlichkeit“ für die ortsansässige Industrie.

- mit Verweis auf die erste Stellungnahme vom 17.6.2019, die durch die folgende Stellungnahme ergänzt werden soll.

„Das ca. 1,87 ha große Plangebiet und die Gesamtfläche von 11,5 ha Wald soll zum Naherholungsgebiet umgewandelt werden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 wird besagter Wald zur Erholungseignung besonders hervorgehoben: „...In den stadtnahen Bereichen kommt dem Wald eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu, was durch die Darstellung des Waldfunktionsplans gestützt wird“. Weiter wird darin die Bedeutung für den lokalen Klima-, Lärm- und Immissionsschutz und die Produktion von Frischluft hervorgehoben.

Die Stadt Waldkraiburg wirbt mit dem Erholungswert ihrer Lage, ist aber gerade dabei, diesen erheblich zu schmälern, obwohl die Industriestadt zur Kompensation von Immissionen und Verkehrsaufkommen darauf angewiesen ist.

Mittlerweile ist die Waldfläche nördlich der Daimlerstraße de facto zum Naherholungsgebiet geworden, das nicht erst seit Corona Rentnern, Spaziergängern, Familien, Kindern, Hundebesitzern, Joggern, Radlern, Hundestaffeln, Rehasportverein, Beeren- und Pilzsammlern, Reitern ein unverzichtbares Naturerlebnis bietet. Weitere kreative Nutzungsmöglichkeiten, wie Waldkindergarten, naturpädagogische Projekte, etc. wären denkbar. Waldkraiburg verfügt nur der Form nach auf das Naherholungsgebiet am

Inn. Es liegt 5 km entfernt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht erreichbar, also für einen Großteil der Bevölkerung gar nicht nutzbar. Das Gebiet ist über den Pürtner Berg erschlossen, einer Hauptverkehrsader für den Schwerlastverkehr, ohne Radweg, und für Kinder lebensgefährlich. Die Parkanlagen in der Stadt können den Wald nicht ersetzen, erst recht nicht in einer auf Bevölkerungszuwachs ausgerichteten Stadt(politik). Eine „grüne Stadt“ muss ihren Bürgern aber mehr bieten als Aktionen, wie sie in der Bürgerinformation „Waldkraiburg, die Stadt“ beworben werden (Stadtradeln, Rama Dama, Blumenzwiebeln pflanzen und Earth Hour), so ehrbar diese sind. So plant Mühldorf ein neues Naherholungsgebiet, Waldkraiburg will eines abschaffen. Gerade für potentielle Neubürger ist das eine Täuschung. Die Stadt hat außerdem einen sehr hohen Bevölkerungsanteil im Niedriglohnbereich oder darunter, der sich teure Freizeitaktivitäten und Sportarten nicht leisten kann und an älteren Menschen, die durch eingeschränkte Mobilität und Altersarmut auf nahe Erholungsmöglichkeiten angewiesen sind.

Dass besagte Waldfläche von der ortsansässigen Industrie dringend gebraucht wird, ist eine weitere Täuschung. Die drei immer wieder alternativ genannten Waldkraiburger Firmen haben keineswegs das dringende Bedürfnis nach Erweiterung oder Umzug auf die zu ändernde Waldfläche, wie es in der Öffentlichkeit immer wieder dargestellt wird. Im Gegenteil: Firma A will ihren Innenstadt Standort behalten und trägt so mitnichten für Platz und neuen Wohnraum bei. Firma N hat gerade erst erweitert und verfügt über große weitere Reserveflächen, die wirtschaftlich noch nicht genutzt sind. Firma H ist in den roten Zahlen und kann schon lange keine Gewerbesteuer mehr zahlen. Die Firmen sind in Zeiten von Corona, Kurzarbeit, Rezession und globalem Strukturwandel an allem anderen als an Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen interessiert, was die Gewerbesteuerausfälle belegen. Sie liegen bereits bei fast 1,5 Mio € mit Tendenz nach oben.

Es kann also nicht die Rede davon sein, dass dieses Stück Wald dringend gebraucht wird und dafür ein so hohes Gut, wie ein Naherholungsgebiet, ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung unwiederbringlich zerstört wird. Welche Zwecke die Stadt wirklich hat, bleibt damit weiterhin unklar. Die Zusage der Stadt, einen 20m breiten Waldstreifen östlich der Schilcherlinie stehen zu lassen wurde nicht eingehalten. Die Fläche für den Stromverteiler wurde komplett gerodet.

Die langfristigen Auswirkungen der globalen Entwicklung unter Corona waren 2015 bei Erstellung der ISEK-Studie nicht vorhersehbar und sind weiterhin nicht absehbar. Die Studie ist fünf Jahre alt und nicht mehr aktuell. Eine Überprüfung der Ziele des ISEK und eine Anpassung an die jetzigen Verhältnisse ist notwendig. Zum Beispiel die Aufnahme des Naherholungsgebietes in die Studie oder die Hinterfragung des weiteren Wachstums der Stadt bei einer defizitären Infrastruktur z.B. im Sozial- und Bildungsbereich, bei Ärzten, oder dem ÖPNV. So war es nicht überraschend, Waldkraiburg auf Platz 412 in einer Studie zu familienfreundlichen Mittelstädten zu finden, während es Traunreut auf Platz 44 schaffte und Mühldorf sogar auf Platz 17 (Zeitschrift Kommunal, Studie von Henner Lüttich). Statt einem „immer weiter so“ würde man sich von einer verantwortungsvollen Stadtpolitik wünschen, die Priorisierung von Gewerbe, Handel, Konsum an den nicht weniger wichtigen Bedürfnissen der Bevölkerung zu relativieren.“

Abwägungsvorschlag:

Abwägungsvorschlag:

Neben der generellen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, da insbesondere ein Standort für ein neues Schalthaus, welches der Stromversorgung dient, planerisch gesichert werden soll. Von den Stadtwerken Waldkraiburg wurde in diesem Zusammenhang deutlich gemacht, dass der Stromverbrauch durch die Firmenneuan siedlungen der Vergangenheit aber auch durch betriebsbedingten Mehrverbrauch in den letzten Jahren soweit angestiegen ist, dass ohne Errichtung eines Schalthauses eine Versorgungssicherheit nicht mehr

gewährleistet werden kann. Der Bau des genannten Schalthauses ist zur Aufrechterhaltung und Sicherstellung der gestiegenen Stromnachfrage unumgänglich. Der Standort im Norden auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg ist aus technischer Sicht sinnvoll und notwendig. Dies wurde am 23.01.2019 durch die Stadtwerke Waldkraiburg bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus den zuständigen Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie Untere Naturschutzbehörde) erläutert.

Es ist davon auszugehen, dass die Coronakrise zu Einschnitten bei den in Waldkraiburg ansässigen Betrieben geführt hat, die sich auch in einem geringeren Energieverbrauch ausdrücken. Wie auch für die Gesamtwirtschaft in Deutschland wird jedoch davon auszugehen sein, dass sich eine Erholung der Wirtschaft einstellt und die Erfordernisse, die vor der Krise Bestand hatten, auch danach Gültigkeit besitzen.

Nachdem zu dem danach vorgelegten und in die Verfahrensbeteiligung gebrachten Bebauungsplan zahlreiche Einwendungen wegen der umfänglichen Waldrodung vorgebracht wurden, wurde die Planung angepasst, indem zur sogenannten Schilcherlinie nun ein mindestens 20 m breiter Waldstreifen, der zentral ca. 60 m breit ist, verbleibt.

Mit der waldschonenderen, angepassten Planung würdigt die Stadt Waldkraiburg nun die Bedeutung der Fläche für die Naherholung, für das Klima und für den Naturschutz in größerem Umfang, indem die sogenannte Schilcherlinie weiterhin von Wald umgeben ist. Zusätzlich werden im nächsten Verfahrensschritt noch weitere Regelungen, die bspw. in einer eingeschränkten Beleuchtung auf den Baugrundstücken auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg sowie einer dichten Waldrandgestaltung bestehen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben dem Artenschutz/Naturschutz kommen die genannten Maßnahmen auch der Erholungsfunktion zu Gute, da die neuen Bauflächen besser abgeschirmt sind.

Auf diese Weise versucht die Stadt mit der nun vorliegenden Planung einen Kompromiss zwischen den verschiedenen genannten Zielsetzungen (Schaffung von Gewerbeflächen, Standort für das Schalthaus und Naherholung, Klimaschutz und Ökologie) zu erreichen. Die im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Waldfläche wird dauerhaft erhalten, naturnah bewirtschaftet und wo erforderlich, aufgeforstet.

- **Stellungnahme einer weiteren Privatperson (aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Absender nicht namentlich genannt vom 27.08.2020:**

„ Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 Nördliche Daimler Straße

2. Auslegung

- mit Bezug auf den Naherholungswert des Gebiets und der „besonderen Dringlichkeit“ für die ortsansässige Industrie.

- mit Verweis auf meine erste Stellungnahme vom 17.6.2019, die durch die folgende Stellungnahme ergänzt werden soll.

Das ca. 1,87 ha große Plangebiet und die Gesamtfläche von 11,5 ha Wald soll zum Naherholungsgebiet umgewandelt werden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 wird besagter Wald zur Erholungseignung besonders hervorgehoben: „...In den stadtnahen Bereichen kommt dem Wald eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu, was durch die Darstellung des Wald funktionsplans gestützt wird“. Weiter wird darin

die Bedeutung für den lokalen Klima-, Lärm- und Immissionsschutz und die Produktion von Frischluft hervorgehoben.

Die Stadt Waldkraiburg wirbt mit dem Erholungswert ihrer Lage, ist aber gerade dabei, diesen erheblich zu schmälern, obwohl die Industriestadt zur Kompensation von Immissionen und Verkehrsaufkommen darauf angewiesen ist.

Mittlerweile ist die Waldfläche nördlich der Daimlerstraße de facto zum Naherholungsgebiet geworden, das nicht erst seit Corona Rentnern, Spaziergängern, Familien, Kindern, Hundebesitzern, Joggern, Radlern, Hundestaffeln, Rehasportverein, Beeren- und Pilzsammlern, Reitern ein unverzichtbares Naturerlebnis bietet. Weitere kreative Nutzungsmöglichkeiten, wie Waldkindergarten, naturpädagogische Projekte, etc. wären denkbar. Waldkraiburg verfügt nur der Form nach auf das Naherholungsgebiet am Inn. Es liegt 5km entfernt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht erreichbar, also für einen Großteil der Bevölkerung gar nicht nutzbar. Das Gebiet ist über den Pürtner Berg erschlossen, einer Hauptverkehrsader für den Schwerlastverkehr, ohne Radweg, und für Kinder lebensgefährlich. Die Parkanlagen in der Stadt können den Wald nicht ersetzen, erst recht nicht in einer auf Bevölkerungszuwachs ausgerichteten Stadt(politik). Eine „grüne Stadt“ muss ihren Bürgern aber mehr bieten als Aktionen, wie sie in der Bürgerinformation „Waldkraiburg, die Stadt“ beworben werden (Stadtradeln, Rama Dama, Blumenzwiebeln pflanzen und Earth Hour), so ehrbar diese sind. So plant Mühldorf ein neues Naherholungsgebiet, Waldkraiburg will eines abschaffen. Gerade für potentielle Neubürger ist das eine Täuschung. Die Stadt hat außerdem einen sehr hohen Bevölkerungsanteil im Niedriglohnbereich oder darunter, der sich teure Freizeitaktivitäten und Sportarten nicht leisten kann und an älteren Menschen, die durch eingeschränkte Mobilität und Altersarmut auf nahe Erholungsmöglichkeiten angewiesen sind.

Dass besagte Waldfläche von der ortsansässigen Industrie dringend gebraucht wird, ist eine weitere Täuschung. Die drei immer wieder alternativ genannten Waldkraiburger Firmen haben keineswegs das dringende Bedürfnis nach Erweiterung oder Umzug auf die zu ändernde Waldfläche, wie es in der Öffentlichkeit immer wieder dargestellt wird. Im Gegenteil: Firma A will ihren Innenstadt Standort behalten und trägt so mitnichten für Platz und neuen Wohnraum bei. Firma N hat gerade erst erweitert und verfügt über große weitere Reserveflächen, die wirtschaftlich noch nicht genutzt sind. Firma H ist in den roten Zahlen und kann schon lange keine Gewerbesteuer mehr zahlen. Die Firmen sind in Zeiten von Corona, Kurzarbeit, Rezession und globalem Strukturwandel an allem anderen als an Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen interessiert, was die Gewerbesteuerausfälle belegen. Sie liegen bereits bei fast 1,5 Mio € mit Tendenz nach oben.

Es kann also nicht die Rede davon sein, dass dieses Stück Wald dringend gebraucht wird und dafür ein so hohes Gut, wie ein Naherholungsgebiet, ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung unwiederbringlich zerstört wird. Welche Zwecke die Stadt wirklich hat, bleibt damit weiterhin unklar. Die Zusage der Stadt, einen 20m breiten Waldstreifen östlich der Schilcherlinie stehen zu lassen wurde nicht eingehalten. Die Fläche für den Stromverteiler wurde komplett gerodet.

Die langfristigen Auswirkungen der globalen Entwicklung unter Corona waren 2015 bei Erstellung der ISEK-Studie nicht vorhersehbar und sind weiterhin nicht absehbar. Die Studie ist fünf Jahre alt und nicht mehr aktuell. Eine Überprüfung der Ziele des ISEK und eine Anpassung an die jetzigen Verhältnisse ist notwendig. Zum Beispiel die Aufnahme des Naherholungsgebietes in die Studie oder die Hinterfragung des weiteren Wachstums der Stadt bei einer defizitären Infrastruktur z.B. im Sozial- und Bildungsbereich, bei Ärzten, oder dem ÖPNV. So war es nicht überraschend, Waldkraiburg auf Platz 412 in einer Studie zu familienfreundlichen Mittelstädten zu finden, während es Traunreut auf Platz 44 schaffte und Mühldorf sogar auf Platz 17 (Zeitschrift Kommunal, Studie von Henner Lüttich). Statt einem „immer weiter so“

würde man sich von einer verantwortungsvollen Stadtpolitik wünschen, die Priorisierung von Gewerbe, Handel, Konsum an den nicht weniger wichtigen Bedürfnissen der Bevölkerung zu relativieren. „

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung hat die Stadt Waldkraiburg einen aus ihrer Sicht ausgewogenen Kompromiss zwischen den Zielsetzungen, dringend benötigte Gewerbeflächen zu schaffen, einen Standort für ein neues Schalthaus zur Verfügung zu stellen und auf der anderen Seite einen ausreichend breiten Waldstreifen zu den westlich anschließenden Wohngebieten zu sichern, vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung bereits eine aus naturschutzfachlicher Sicht optimierte Variante darstellt, die ohne eigene Erschließung auskommt und zur sogenannten Schilcherlinie einen Waldstreifen von mindestens 20 Metern belässt. Damit ist nach Ansicht der Stadt auch die Bedeutung des Waldes für die Erholung und für den Klimaschutz gewürdigt.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Stadt hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen mittel- bis langfristig planen muss und aktuelle Sondersituationen, wie beispielsweise die durch Corona ausgelöste Rezession nicht als Maßstab für die zukünftige Planung und Entwicklung heranziehen kann.

Zudem hat sich die Stadt Waldkraiburg mit dem ISEK (= integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept) ein tragfähiges und konsensfähiges Gesamtkonzept gegeben, das für die nächsten 15 bis 20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates zur zukünftigen Stadtentwicklung dient. Im ISEK ist der hier vorliegende Planbereich als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet dargestellt. Insofern folgt die vorliegende Planung der genannten Gesamtkonzeption, die auf einer demographischen Analyse und Bedarfsermittlung basiert. Dass die auf einen Zeitraum von 15-20 Jahre angelegte ISEK-Studie, welche im Jahr 2018 veröffentlicht wurde, veraltet sei, wird zurückgewiesen.

In Zusammenhang mit dem dargelegten Bedarf an Gewerbeflächen wird auch auf die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) gestiegene zentralörtliche Bedeutung Waldkraiburgs hinzuweisen: So ist die Stadt Waldkraiburg dort als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf a. Inn ausgewiesen ist. Insofern ist es Zielsetzung der Stadt, gewerblich nutzbare Flächen als Grundlage für die Arbeitsplatzsicherung und –schaffung zur Verfügung zu stellen. Aus den genannten Gründen hält die Stadt Waldkraiburg an der Planung fest.

- **Stellungnahme einer weiteren Privatperson** (aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Absender nicht namentlich genannt) ist nach der Auslegungsfrist, am 06.10.2020 eingegangen. Inhaltlich deckt sich diese weitest gehen mit den o.g. Schreiben.

- **Die Seitens der Verwaltung** (Baugenehmigung) wurden mit Schreiben vom 06.07.2020 folgende Vorschläge vorgebracht:

Immissionen:

Zu F 2.3 Betriebsleiterwohnungen: hier zu ergänzen, dass ein gutachterlicher Nachweis darüber zu erbringen ist, dass die Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden.

8.6 „Nachweis...ist zu führen“, hier sollte m.E. ein gutachterlicher Nachweis mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorgelegt werden müssen.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zu Betriebswohnungen und zu einzuhaltenden Immissionskontingenten wird um die Forderung ergänzt, dass zur Baugenehmigung jeweils ein gutachterlicher Nachweis vorzulegen ist.

Redaktionelle Anmerkungen:

F 4.3 hier muss es „Ausnahmen“ heißen

6.2 hierauf folgt als nächster Punkt 7.3, 6.3 müsste richtig sein, auch die folgenden Ziffern sind zu berichtigen

Außenanlagepläne sind mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Änderungen werden beachtet.

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

Anwesend: 14	Stimmberechtigt: 14	Ja: 14	Nein: 0
--------------	---------------------	--------	---------

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

Waldkraiburg, 30. November 2020

J. Spirkel



Johanna Spirkel