



## Auszug aus der Sitzungsniederschrift

### Gremium

### Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

#### Datum

24.11.2020

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

#### Tagesordnungspunkt

#### 23. Bauleitplanung;

**Bebauungsplan Nr. 138 für einen Teilbereich zwischen der Siemens-, Eichendorffstraße und dem Mendelweg**

- **Behandlung der Stellungnahmen**
- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### Sachverhalt:

Das bislang gewerblich genutzte Areal entlang der Siemensstraße soll einer Wohn- bzw. Mischnutzung zugeführt werden

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gebiet derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Um das bislang gewerblich genutzte Gebiet nördlich der Siemensstraße städtebaulich geordnet einer Wohn- bzw. Mischnutzung zuführen zu können, hat der Ausschuss in der Sitzung vom 28.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 beschlossen.

#### Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 vom 29.06.2020 wird gebilligt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 06.10.2020 sind folgende Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

- **Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 14.08.2020, Stadtwerke Waldkraiburg GmbH vom 02.09.2020 und Energienetze Bayern vom 22.09.2020:**

#### *Abwägungsvorschlag:*

Die eingegangenen Spartenaukünfte werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss des Gebäudes auf Flur-Nr. 1480, Gemarkung Waldkraiburg, die Erdgasnetzanschlüsse an der Grundstücksgrenze abzutrennen sind. Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich im Grundstück, Flur-Nr. 1480, Gemarkung Waldkraiburg, Stromkabel und eine Wasserhauptleitung verlegt sind, die nicht überbaut aber

verlegt werden können. Der Bauherr soll sich rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

- **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 16.09.2020:**

Seitens der Fachbehörde wird empfohlen, den Punkt zu den Altlasten (letzter Absatz unter C) Hinweise) wie folgt abzuändern:

„Im Bayerischen Altlastenkataster sind für das Planungsgebiet keine Verdachtsflächen ausgewiesen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Auffüllungen oder andere Hinweise angetroffen werden, die eine Grundwassergefährdung vermuten lassen, ist unverzüglich das Landratsamt zu beteiligen. Es ist dann sowohl die Schutzgutgefährdung nach Bodenschutzrecht (Bundesbodenschutzverordnung) zu klären sowie in Absprache mit dem Abfallrecht die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des Bodenaushubs sicherzustellen und dies durch einen geeigneten Sachverständigen zu begleiten. In diesem Fall darf die Niederschlagsentwässerung nicht über belastete Bereiche erfolgen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Passus wird im Planentwurf entsprechend aktualisiert.

Des Weiteren wird zum Schutz vor Wassergefahren empfohlen, Gebäude bis mind. 25 cm über Gelände wasserdicht auszuprägen.

Abwägungsvorschlag:

Im Bebauungsplan wurde bereits folgender Hinweis aufgenommen:

„...Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser in Erdgeschoss und Keller, eine angepasste Nutzung gefährdeter Gebäudeteile und der Abschluss einer Elementarversicherung werden angeraten“

Der Hinweis wird um die empfohlene Mindesthöhe von 25 cm über Gelände ergänzt.

Im Bebauungsplan sollte unter Zif.2.11 ergänzt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern ist. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenisiken ausdrücklich hingewiesen werden.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums sollte verwiesen werden: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung sollte empfohlen werden. Flyer: Voraus denken – elementar versichern (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Abwägungsvorschlag:

Die bereits aufgenommenen Hinweise sind ausreichend und bedürfen keiner Ergänzung.

- **Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.10.2020:**

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Wegfall der Gewerbefläche die Möglichkeit zur Ansiedlung von Klein- und Mittelständischen Unternehmen sowie insbesondere Handwerksbetriebe verhindert. Deshalb wird um einen entsprechenden Ausgleich der Gewerbegebietsfläche an anderer Stelle gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 01.10.2020:**

Die Umwidmung des vorhandenen Gewerbegebiets (GE) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus gesamtwirtschaftlicher Sicht kritisch gesehen. Mit der aktuell geplanten Ausweisung eines WA wird eine Gemengelage geschaffen, die zu nicht unerheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dies ist vor allem durch den Umstand begründet, dass Wohnbebauungen bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Gewerbegebiete sind. Ungeachtet der formal-planerischen Zulässigkeit haben die Erfahrungen aus der Praxis gezeigt, dass mit der Ausweisung eines WA ein Risiko verbunden ist. Dies kann Beeinträchtigungen der bestehenden Gewerbebetriebe im angrenzenden Gewerbegebiet hervorrufen.

Um bezahlbares Wohnen mit wohnortnahem Arbeiten zu verknüpfen und den umliegenden Gebietscharakter zu beachten (Wahrung des Trennungsgrundsatzes), empfehlen wir eine Staffelung der Gebietskategorien.

Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen im geplanten WA verpflichtend umgesetzt werden, sofern weiter an der Umwidmung festgehalten wird. Ferner regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein immissionsschutztechnisches Schallgutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde u.a. die Ortslage und Nachbarschaft, die maßgebenden Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit, die relevanten Schallquellen sowie die Verkehrsbelastung samt Prognose bis zum Jahr 2035 genau analysiert. Die Vorgaben, um den Lärmschutz einzuhalten, wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und müssen eingehalten werden.

Das Maß der zulässigen anlagenbedingten Geräuschentwicklungen der Firma Dickow Pumpen GmbH & Co. KG wurde bereits seinerzeit, durch die beauftragten Immissionsrichtwerte in der Baugenehmigung begrenzt. Die geplante Wohnbebauung schränkt den Firmenbetrieb in keiner Weise ein.

Das an den Immissionsorten im Geltungsbereich keine unzulässigen anlagenbedingten Geräuschimmissionen zu befürchten sind, wird weiterhin dadurch bekräftigt, dass das der Planung nächstgelegene Betriebsgebäude lediglich als Lager dient. Weiterhin haben die Erkenntnisse der Betriebsbesichtigung gezeigt, dass sich in der Westfassade des Lagergebäudes nur wenige Außenwandöffnungen befinden, die zudem großteils festverglast ausgeführt sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist das der Fa. Dickow Pumpen GmbH & Co. KG gegenüberliegende Areal als Mischgebiet ausgewiesen. Die Gebietskategorien sind im Umfeld des Planungsbereiches gestaffelt.

Die Anregung, dass der Verlust der Gewerbegebietsfläche im Stadtgebiet ausgeglichen werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Waldkraiburg liegt sehr viel daran, den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Dafür wurde bereits ein Bauleitplanverfahren aufgestellt, um das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der Daimler Straße zu erweitern.

- **Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 01.10.2020:**

Im östlich angrenzenden Siemenspark gibt es einen sehr großen Amphibienbestand, der das Baugebiet trotz der Straße als Landlebensraum nutzen wird. Daher sind Fensterschächte und Aufgänge so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken. Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

**Abwägungsvorschlag:**

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

- Insektenschutz:

Bei den Außen-, Parkplatz-, 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.“

**Abwägungsvorschlag:**

Die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf insektenschonende Leuchtmittel wurde bereits beschlossen und wird mit dem Straßenbeleuchtungskonzept im gesamte Stadtgebiet Zug um Zug umgesetzt. Die Außenbeleuchtung (Straßenbeleuchtung) auf öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb geschlossener Ortslage kann aus Gründen der sozialen Sicherheit während der Nachtzeit nicht abgeschaltet werden (Beleuchtungspflicht laut BayStWG).

Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden.

Die Anbringung von Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

**Abwägungsvorschlag:**

Im Rahmen der durchgeführten SaP zum Bauleitplanverfahren wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt. Weitere Festsetzungen werden daher nicht aufgenommen.

- Grünflächen, Straßenbegleitgrün:

Es wird angeregt, die Grünflächen zwischen den Straßenbäumen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20 – 30 % des Staudenbewuchses soll den Winter über belassen werden. Schottergärten sollten nicht zugelassen werden.

- Nachhaltigkeit:

Nach heutigen Vorgaben der Nachhaltigkeit, der CO<sub>2</sub>-Problematik, der umweltfreundlichen Stromerzeugung, usw. ist es sinnvoll, auf Dachflächen Photovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren vorzugeben.

Bitte nehmen Sie diesen Punkt in den Festsetzungen auf: Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Photovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen.

Vorschlag: Die Größe der Photovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Abwägungsvorschlag:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Schotter- / Steingärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen nicht zulässig sind.

Auf die weiteren Empfehlungen wird im Plan verwiesen.

- **Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.10.2020:**

In der Stellungnahme wird darauf eingegangen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu muten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der nicht überbauten Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der unter Punkt B 2 in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes vom 10.05.2001 angegebene Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist in diesem Fall nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Art. 7 BayDSchG bedarf es einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern gegraben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vorgenommen werden, obwohl bekannt ist oder vermutet werden kann oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden.

Die Baugrenzen für den Bebauungsplan 138 sind eng begrenzt. Die damit überbaubaren Flächen sind auch jetzt bereits mit baulichen Anlagen überbaut, ursprünglich vorhandene bauliche Anlagen aus "Fichte II" dabei entfernt worden. Innerhalb der Fläche des Bebauungsplans befand sich lediglich ein Lagerbunker des Rüstungswerkes "Fichte II". Dieser ist jedoch vollständig abgebrochen worden. Für das Baufeld ergeben sich weder aus dem Kartenmaterial der Stadt Waldkraiburg noch aus den veröffentlichten Daten im Bayern Atlas Hinweise, dass im Baugebiet Bodendenkmäler vorhanden sind oder vorhanden sein könnten.

Weitere Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

Die Begründung wird um den Erläuterungstext ergänzt.

- **Stellungnahme des Landratsamt Mühldorf am Inn vom 29.09.2020:**

Ortsplanung:

1) Es ist eine einheitliche Bezeichnung des Bebauungsplanes zu wählen

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

2) Für die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes bei der Anzahl der Vollgeschosse ist das Planzeichen gemäß Textziffer 2.7. der Planzeichenverordnung – PlanZV in der planlichen Festsetzung 2.2. sowie der Nutzungsschablone zu wählen.

3) Da sich die Sätze 2-4 in der Festsetzung 2.5. auf die Riegelbebauung beziehen, ist es nicht eindeutig, ob die Sätze 1 und 5 allgemeingültige Festsetzungen im Geltungsbereich darstellen oder sich auch nur auf die Riegelbebauung beziehen.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

4) Die Formulierung in der Festsetzung 2.5. „Innerhalb der Riegelbebauung darf maximal ein Wechsel zwischen zwei- und dreistöckiger Bauweise stattfinden.“ ist aus ortsplannerischer Sicht abzulehnen. Wenn die Bauherren der Parzellen 1 und 8 einen Bau mit zwei Vollgeschossen beantragen, könnte im übrigen Bereich keine Bebauung mit 3 Vollgeschossen mehr errichtet werden, was aber wohl dem Planungswillen der Stadt Waldkraiburg entsprochen hätte. Es wird deshalb die Festsetzung einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse für die Riegelbebauung (auch unterschiedlich für Teilbereiche möglich) vorgeschlagen.

Abwägungsvorschlag:

Um das Nachverdichtungspotenzial des Gebietes auszuschöpfen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Riegelbebauung entlang der Siemensstraße durchgehend zwingend mit III-geschossigen Wohngebäuden bebaut werden muss.

5) Die Planzeichen zur Abgrenzung der Nutzungen, Flächen für Nebenanlagen (Carports, Garagen, Tiefgarage) und Einfahrt stellen Festsetzungen dar und sind keine Hinweise (siehe 5.5., 5.7., 5.8., 5.9. und 5.12.).

6) Das nicht näher definierte Planzeichen „Zufahrt TG“ im Planteil ist als Festsetzung aufzunehmen und zu erläutern.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Stadt Waldkraiburg plant im Bereich zwischen Siemensstraße, Eichendorffstraße und Mendelweg ein bislang weitgehend gewerblich genutztes Gebiet zu einem Wohngebiet umzustrukturieren. Ein Großteil der Fläche ist aktuell versiegelt. Es befindet sich jedoch auch Baumbestand, insbesondere aus Rotföhren und Birken, auf dem Gelände. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird gefordert, dass die Bestandsbäume (Birkenreihe entlang Eichendorff- und Siemensstraße) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes so weit als möglich in die Planung integriert werden. Dies ist aus rechtlicher Sicht, im Sinne des Vermeidungsgebotes, zwingend notwendig (§§ 13 Abs.1 Satz 1 & 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB). Ein vollständiger Abgang der Bäume ist fachlich nicht nachvollziehbar.

Einzelbäume die nicht in die Planung integriert werden können sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Entsprechende planerische/kartographische und textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen (Bestandssicherung und ggf. Ersatzpflanzungen). Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume vorzusehen. Die entsprechenden Regularien (DIN 18920 & RAS-LP 4) zum Schutz von Bäumen auf Baustellen, sind alleine aus Gründen der zukünftigen Verkehrssicherungspflicht, dringend zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Unter 2.10 des Planteils wurden die zu erhaltenden Bäume dargestellt. Ersatznachpflanzungen festgesetzt.

Der Hinweis auf die DIN 18920 & RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen auf Baustellen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren ist der in den Antragsunterlagen hervorgehobene Biotopbaum explizit im Bebauungsplan darzustellen und durch Festsetzung zu sichern. Neben den geforderten Maßnahmen werden ebenfalls im Sinne des Vermeidungsgebotes weitere Minimierungsmaßnahmen zur Aufnahme in den Bebauungsplan gefordert/angeregt:

- Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zwingend einzusetzen.
- Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 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.
- Lichtschächte oder sonstige Kelleröffnungen sind kleintiersicher auszugestalten. Entsprechend sind sie durch engmaschige Geflechte abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.
- Für Beleuchtungsanlagen sind in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

Abwägungsvorschlag:

Der Biotopbaum wird im Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzung gesichert.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Erschließungs- und Stellplatzflächen funktionsabhängig so zu befestigen sind, dass ein geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zwingend einzusetzen.

Zu den weiteren möglichen Minimierungsmaßnahmen wurde bereits im Beschluss s.o. eine Abwägung vorgenommen.

Immissionsschutz:

Mit dem Bebauungsplan besteht aus immissionsschutztechnischer Sicht Einverständnis. Es ist jedoch noch folgender Passus zur möglichen Einsichtnahme des Schallgutachtens in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem Schallgutachten der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 17.07.2020 Nr.EGK-5321-01 entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.“

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Bodenschutz:

Zu den Punkt Altlasten (letzter Absatz unter C) Hinweise) sollte folgendes abgeändert werden:

„Im Bayerischen Altlastenkataster sind für das Planungsgebiet keine Verdachtsflächen ausgewiesen. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Auffüllungen oder andere Hinweise angetroffen werden, die eine Grundwassergefährdung vermuten lassen, ist unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beteiligen. Es ist dann sowohl die Schutzgutgefährdung nach Bodenschutzrecht (Bundesbodenschutzverordnung) zu klären sowie mit dem Abfallrecht die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des Bodenaushubs sicherzustellen und dies durch einen geeigneten

Sachverständigen zu begleiten. In diesem Fall darf die Niederschlagsentwässerung nicht über belastete Bereiche erfolgen. „

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Die Gebäude sollten zum Schutz von Wassergefahren bis mind. 25 cm über Gelände wasserdicht ausgeprägt sein.

Im Bebauungsplan sollte unter Ziffer 2.11 ergänzt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern ist. Sickerschächte sind nicht zulässig. Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundebauministeriums sollte verwiesen werden:

[www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung sollte empfohlen werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.

Abfallwirtschaft:

Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen 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.

Eine Wendeanlage am Ende der Zufahrten zu den Grundstücken 9,10 und 11 ist nicht vorgesehen, daher sind die Behälter jeglicher Art an der Eichendorfstrasse bereitzustellen. Für die Grundstücke 1-8 gilt es gleichermaßen an der Siemensstraße.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreistiefbauverwaltung:

Aus tiefbautechnischer Sicht muss der Anschluss an die Kreisstraße richtlinienkonform hergestellt werden.

Die Sichtflächen müssen gegeben sein, s. dazu nachfolgenden Hinweis: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt 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 hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Der entsprechende Abschnitt im Teil C zu Sichtfeldern wird entsprechend aktualisiert.

Verkehrswesen:

Die Stellplätze (Carports) zwischen der Kreisstraße MÜ 13 Siemensstraße und den Mehrfamilienhäusern werden als sehr gefährlich angesehen.

Hier können 40 Pkw nebeneinander parken, dadurch dürfte die Sicht beim rückwärts ausfahren sehr eingeschränkt sein, was wiederum für die Fußgänger und den fließenden Verkehr auf der Kreisstraße eine Gefahr darstellt.

Von der Stadt Waldkraiburg sollte angedacht werden, den Gehweg entlang der Siemensstraße richtlinienkonform auszubauen und zu befestigen.

Seitens der **städtischen Straßenverkehrsbehörde** kamen mit **Stellungnahme vom 04.11.2020** folgende Hinweise zur Thematik Verkehr:

#### Zufahrten zur Kreisstraße

Die Zone für die Zufahrt von Parzelle 1 liegt im Bereich einer bestehenden Überquerungshilfe für Fußgänger- und Radverkehr sowie von 2 Alleebäumen. Es wird angeregt, den Geltungsbereich um die Siemensstraße zu erweitern, mindestens bei Parzelle 1. Im Geltungsbereich sind die bestehende Überquerungshilfe (linienartiger Querschnitt mit Fahrbahn, Grünstreifen und Gehwegen) sowie zu erhaltende Alleebäume darzustellen bzw. die geplante Umgestaltung wegen der neuen Grundstückszufahrt.

Generell geben wir zu Bedenken, überhaupt Einzelzufahrten von Carports zur Siemensstraße zu planen. Der betreffende Abschnitt der Siemensstraße ist die Kreisstraße MÜ 13 und verbindet mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen die Kreisstraße MÜ 25 bei Haigerloh mit der Staatsstraße St 2091 bei Waldkraiburg. Aus Erfahrung wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Straßenbaubehörde, die Kreistiefbauverwaltung beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, den geplanten Zufahrten zur Kreisstraße nicht zustimmen.

#### Radverkehrsanlagen

Die Siemensstraße ist im Radwegenetz der Stadt Waldkraiburg eine Hauptroute. In den 90er Jahren wurden zwischen der Ludwig-Ganghofer-Straße und der genannten Überquerungshilfe auf der westlichen Straßenseite Radwege ergänzt bzw. Gehwege für Radverkehr zugelassen und auf der östlichen Straßenseite Fahrradschutzstreifen am Fahrbahnrand gekennzeichnet. Die Maßnahme wurde in nördlicher Richtung u. a. aus Platzgründen nicht fortgesetzt. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereiches eine Erweiterung der Siemensstraße mit Radverkehrsanlagen festzusetzen. Es wird daher vorgeschlagen, zu diesem Zweck aus den Parzellen einen 2 m breiten Streifen herauszuteilen und als Bestandteil der Siemensstraße zu planen.

#### Abwägungsvorschlag:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Siemensstraße, auf der Höhe des Planungsareals, erweitert. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen für Straßenbegleitgrün, Fuß- und Radverkehr vorzusehen sowie die vorhandene Überquerungshilfe darzustellen.

Die im aktuellen Planentwurf dargestellten Flächen für Garports/Stellplätze entlang der Siemensstraße werden ersatzlos herausgenommen. Eine alternative Stellplatzanordnung ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und im Bebauungsplanentwurf darzustellen.

#### - **Seitens der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgeschlagen:**

Bauordnung vom 17.09.2020:

Eine Regelung zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen an den Grundstücksgrenzen im WA 2 wären sinnvoll.

Abwägungsvorschlag:

Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend des Beschlusstextes überarbeiten zu lassen und erneut öffentlich auszulegen.

Anwesend: <b>14</b>	Stimmberechtigt: <b>14</b>	Ja: <b>14</b>	Nein: <b>0</b>
---------------------	----------------------------	---------------	----------------

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

Waldkraiburg, 30. November 2020

J. Spirkel



Johanna Spirkel