



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium Stadtrat

Datum

19.10.2021

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

Tagesordnungspunkt

- 13. Bauleitplanung;**
58. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Berliner Straße zwischen Ratiborer und Nikolsburger Straße
- Behandlung der Stellungnahmen, Auslegungsbeschluss
(Vorberaten im Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss am 5. Oktober 2021)

Sachverhalt:

Am 23.02.2021 hat der Stadtrat die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und den Planentwurf am 20.07.2021 gebilligt.

Ziel der Änderung ist es, die als „Mischgebiet“ sowie teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche in ein „Urbanes Gebiet“ umzuwandeln.

Mit der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit zum Teil nichtstörenden Gewerbeeinheiten wird damit eine städtebauliche Neuordnung im überplanten Areal erzielt.

Aufgrund der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.2021 wird die laufende 58. Änderung im weiteren Verfahren neu nummeriert, sodass es nachfolgend die 1. Änderung wird.

Beschluss:

Während der frühzeitigen Auslegung sowie des Planentwurfes sowie Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 bzw. 10.09.2021 sind folgende Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

- **Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 04.08.2021:**

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Sie haben u.a. neue Flächen als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der nördlich befindlichen Bahnstrecke Nr. 5700 Rosenheim-Mühldorf sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme genommen und in den jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

• **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 04.08.2021:**

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Auf Grund der kartierten Biotopfläche im Süden des Änderungsbereichs ist die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls im vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Die kartierte Biotopfläche wurde im Rahmen des Umweltberichtes erfasst und wird im jeweiligen Bauleitplanverfahren weiter berücksichtigt.

• **Stellungnahme des bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.08.2021:**

- Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme genommen und in den jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

• **Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 17.08.2021:**

Infrastrukturelle Belange:

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der

Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

Immobilienrelevante Belange:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal oder Mail einreichen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Schlussbemerkungen:

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen.

Abwägungsvorschlag:

Sämtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Bei Bedarf werden entsprechende Untersuchungen vorgenommen.

- **Stellungnahme der Stadtwerke Waldkraiburg GmbH vom 31.08.2021:**

Sämtliche Spartenankünfte werden zur Kenntnis genommen und im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

- **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 02.09.2021:**

Die 58. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans ist wasserwirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung. Hierzu sind wir grundsätzlich einverstanden. Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne der A102 zu achten.

Zu wasserwirtschaftlichen Details äußern wir uns im nachfolgend laufenden Bebauungsplanverfahren.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

- **Stellungnahme des Bund Naturschutzes Bayern e.V., Kreisgruppe Mühldorf vom 02.09.2021:**
Dachform und Dachneigung, sowie Solaranlagen und Photovoltaik:

Aus Gründen des Klimaschutzes sollten alle Möglichkeiten alternativer Energiegewinnung konsequent ausgeschöpft werden. Dächer (Sattel-, Pult-, Walmdächer, usw.) 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)) Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 8° mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 15 cm sind zu begrünen und auf 50 % der Fläche ist eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit diese nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm stark durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken, damit diese mit Magerrasen begrünt und mit Sträuchern und Kleinbäumen versehen werden können. Die Tiefgaragenauffahrt ist so zu planen, dass eine Lärmbelästigung der Bewohner und Nachbarn vermieden wird. Das Dach ist mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdecke von 15 cm und die Außenwände sind zu begrünen.

Einfriedung – Zäune und Kleintiere

Die Zäune sind, wie angegeben, ohne Sockel auszuführen, allerdings bitte mit reinen Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) für Igel Co.

Versickerung Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes (auch Dachflächenwasser und Straßenentwässerung) ist vor Ort zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen. Parkplätze / Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Beleuchtungsanlagen

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, um die Lichtverschmutzung einzudämmen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Beim Abriss der Gebäude sowie bei der Fällung der Bäume können sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben, falls Lebensstätten geschützter Tierarten (bestimmte Vogelarten, Fledermäuse) betroffen sind. Eine Klärung der artenschutzrechtlichen Situation sollte möglichst frühzeitig erfolgen, damit sich keine Verzögerungen für das Vorhaben ergeben.

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 der Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (oder: 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).

Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs

Damit der Radverkehr mehr angenommen wird, ist es notwendig, gut zugängliche Stellplätze für Räder zu planen.

Bitte in die Planung aufnehmen: Regengeschützte Stellplätze für Räder und Lastenräder sind auszuweisen (Vorschlag: Je Wohneinheit Stellplätze für 2 Räder).

Maßnahmen zur Begrünung

Um die heimische Flora und Fauna zu schützen und zu fördern, ist bei Begrünungsmaßnahmen auf lokales Saatgut zurückzugreifen.

Abwägungsvorschlag:

Sämtliche Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

• **Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberbayern und München vom 06.09.2021:**

Wir hatten bereits am 17. Juni 2021 eine Stellungnahme zum Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 65 Teil A, 2. Änderung abgegeben. Die hier angeführten Einwände und Anmerkungen möchte wir auch für die Flächennutzungsplanänderung anführen und aufrechterhalten. Letztendlich wird der Weg frei gemacht für Wohnbebauung.

Es muss sichergestellt werden, dass bestandskräftig, gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehr. Wenn aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zur geplanten Wohnbebauung eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen. Die Existenz und Weiterentwicklung der Betriebe darf auch keinen Fall gefährdet werden. Wir bitten hier ein besonderes Augenmerk daraufzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und mit der Ausweisung der Gebietsart „Urbanes Gebiet“ bereits berücksichtigt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind in Urbanen Gebieten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Bebauungsdichte wird eine im Vergleich zum Mischgebiet höhere GRZ von 0,8 und eine deutlich höhere GFZ von 3,0 vorgesehen. Auch werden höhere Immissionsrichtwerte angesetzt. Insgesamt ergibt sich eine bessere Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbenutzung.

• **Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 01.09.2021:**

Ortsplanung:

Aus den dargestellten Flächennutzungsplan - Ausschnitten ist nicht eindeutig erkennbar wo welche Baugebiete gemäß BauNVO festgesetzt sind bzw. werden. Es ist die farbliche Darstellung bzw. Schraffur gemäß Planzeichenverordnung zu verwenden. Auch bei der Fläche für den Gemeinbedarf – Polizeigebäude ist klarzustellen, ob es in der geänderten Fassung bei dieser Nutzung bleibt oder ob es in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden soll (gleiche Farbdarstellung für Gemeinbedarf und WA, das "P" ist entfallen).

Abwägungsvorschlag:

Die farblichen Darstellungen werden gemäß der BauNVO angepasst. Der Planentwurf ist entsprechend zu ändern.

Naturschutz und Landschaftspflege:

- Die östliche/südöstliche Verkehrsfläche sollte soweit möglich im Westteil eingegrenzt werden, sodass hier so viel wie möglich vom Gehölzbestand erhalten wird. Hierzu wäre die Zufahrt sobald als möglich auf das Flurstück 130/0 zu verschwenken. Die Gehölze, welche erhalten werden können, sollten als solche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
- Die Neueintragung von Bäumen und Grünflächen wird begrüßt!

Abwägungsvorschlag:

Die detaillierte Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 65 Teil A. In diesem Zug werden auch Bäume, die zu erhalten sind dargestellt bzw. mögliche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Eine Änderung in der vorliegenden Planung wird nicht vorgenommen.

Sonstige Anmerkungen:

- Die grünordnerischen Maßnahmen sowie der gesetzliche Artenschutz sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abzuarbeiten.
- Auch für vorbereitende Maßnahmen wie der Baufeldräumung oder Baumfällungen wird auf den gesetzlichen Artenschutz (insb. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG & § 44 Abs. 1 BNatSchG) verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

• **Stellungnahme der Polizeiinspektion Waldkraiburg vom 27.08.2021:**

Aus polizeilicher Sicht gibt es keine Einwände gegen dieses Bauvorhaben.

Allerdings sollte man der späteren Parksituation Beachtung schenken. Da meistens zu wenig Stellplätze ausgewiesen werden und jeder Haushalt oft mehrere Fahrzeuge besitzt, die dann auf der Straße geparkt werden, birgt dies erhebliche Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im jeweiligen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Auf Vorschlag der Verwaltung werden folgende Änderungen aufgenommen:

- Das bisher unbebaute städtische Grundstück Fl.Nr. 126/1 Gemarkung Waldkraiburg, wird für den Restausbau der Nebenflächen (Parkbucht, Radweg, Gehweg) der Berliner Straße in Höhe des betreffenden Baugrundstückes, Fl.Nr. 130/0, benötigt. Die als „Schutzstreifen“ grün dargestellte Fläche ist damit nicht haltbar und ebenfalls als „Urbanes Gebiet“ darzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entsprechend des Beschlusstextes zu überarbeiten und in die öffentliche Auslegung zu bringen.

Aufgrund der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.2021 wird die laufende 58. Änderung im weiteren Verfahren als „1. Änderung“ neu nummeriert.

Anwesend: 25	Stimmberechtigt: 25	Ja: 25	Nein: 0
--------------	---------------------	--------	---------

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

Waldkraiburg, 28. Oktober 2021

J. Spirkel

Johanna Spirkel

