



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

29.11.2022

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

Tagesordnungspunkt

- 18. Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 96 für den Bereich an der Balthasar-Neumann-Straße, 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren
- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Ausschusssitzung am 09.02.2021 wurde über einen eingegangenen Bauantrag zur Errichtung eines sog. „Tinyhauses“, eines kleinen Wohnhaus mit einer Wohneinheit beraten. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, d.h. das Vorhaben ist zulässig wenn es sich nach Art und Maß in die umliegende Bebauung einfügt. Hinsichtlich der Nutzungsart werden die Kriterien erfüllt, jedoch unterschreitet es das Maß der baulichen Nutzung.

Die Zulassung des Vorhabens würde die Prägung des Gebiets verändern, wodurch evtl. wesentlich größere zukünftige Bauvorhaben ausgeschlossen werden könnten.

In der Sitzung am 04.05.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96, 1. Änderung und Erweiterung sowie die Veränderungssperre für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung am 15.03.2022 wurde über den Planentwurf beraten und div. Änderungen beschlossen.

Nach einer weiteren Beratung über den Planentwurf in der Sitzung am 26.07.2022 wurde der Plan nun dahingehend geändert, dass auf den Flur-Nrn. 1169/16, 1169/17 und 1169/4, Gemarkung Waldkraiburg, statt Baugrenzen für ein Doppelhaus, je Grundstück ein Bauraum für ein Einfamilienhaus dargestellt wurde.

Beschluss:

Während der öffentlichen Planauslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13a, 13, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis einschließlich 03.11.2022 sind Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 17.10.2022:

Gegen die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehend keine Einwände. Es wird lediglich drauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, die Bauweise schonen an die Umgebung

anzupassen und der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden soll (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Überplanung wurde und wird auch weiterhin darauf Rücksicht genommen.

- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.09.2022:

An den vorgesehenen Erweiterungsbereich des Geltungsbereichs grenzt im Süden Wald an. Parallel zu den Baugrundstücken verläuft zunächst ein Fußweg, daran schließt sich ein Mischwald aus vorwiegend Laubbäumen wie Eiche, Ahorn und Esche mit Baumhöhen von derzeit ca. 15 bis 18 Metern an. Mit erreichbaren Baumhöhen bis 25 Meter ist langfristig zu rechnen.

Insbesondere auf den Bauparzellen 31, 33 und 33 a liegen die vorgesehenen Baufenster mit nur ca. 6 Metern Abstand vom Waldgrundstück im potenziellen Gefährdungsbereich umstürzender Waldbäume. Zwar ist der Grad der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit der Bebauung bei den derzeitigen Baumhöhen gering, dennoch sollte in den Bebauungsplan ein Hinweis bzw. eine Empfehlung aufgenommen werden, in diesem Bereich Wohngebäude standsicher für den Lastfall Baumwurf standsicher zu planen.

Abwägungsvorschlag: Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes wird folgender Hinweis aufgenommen: Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Mischwaldflächen an. Mit erreichbaren Baumhöhen bis 25 Meter ist langfristig zu rechnen. Aus diesem Grund wird eine standsichere Errichtung des Wohngebäudes für den Lastfall Baumwurf empfohlen. Unterschreitet die südliche Außenwand des Wohngebäudes einen Abstand von 20 m zum Waldrand, ist dem Bauantrag eine Haftungsfreistellungserklärung beizulegen.

- Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 25.10.2022:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Da jedoch im angrenzenden Biotopbereich sowie auch im betroffenen bzw. angrenzenden Siedlungsbereich das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Schlingnatter, Ringelnatter – vgl. § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 13-14 BNatSchG) bekannt ist (vgl. Artenschutzkartierung – ASK) sind noch Vorkehrungen zu deren Schutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu treffen.

Abwägungsvorschlag: Der im Süden an den Geltungsbereich angrenzende Biotopbereich wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Um geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festsetzen zu können, wird eine faunistische Fachkraft beauftragt. Die Ergebnisse werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes übernommen.

Die Ziersträucher sollten aus der Pflanzliste gestrichen werden, da umgehend wertvolle Biotopflächen, sowohl im Bereich des Südhangs als auch am Innkanal angrenzen, welche durch eine Ausbreitung nicht heimischer Arten beeinträchtigt werden könnten.

Abwägungsvorschlag: Die Ziersträucher werden aus der Pflanzliste ersatzlos herausgenommen. Die Pflanzliste stellt keine abschließende Auflistung dar und ist daher unter den Hinweisen im Textteil aufzunehmen.

Es wäre wünschenswert die Bestandsgehölze insb. auf den Fl.-Nrn. 1166/0 und 1171/26 in einem angemessenen Umfang durch Festsetzung zu sichern, sodass nach Umsetzung der Baumaßnahme bereits eine gewisse Eingrünung besteht und nicht "bei null" begonnen werden muss.

Abwägungsvorschlag: Auf den Flur-Nrn. 1166 und 1171/26 der Gemarkung Waldkraiburg wurden bereits zu erhaltende Bäume festgesetzt. Eine entsprechende Empfehlung wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:

Der Punkt: "III. Hinweise durch Text, 1. Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen."

im Text sollte durch den folgenden Satz ergänzt werden:

"Dabei sind die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) zu beachten."

Abwägungsvorschlag: Der Textteil des Bebauungsplanentwurfes wird entsprechend ergänzt.

Bodenschutz:

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

Abwägungsvorschlag: Die bereits unter Punkt 4.7 und 4.8 aufgenommenen Festsetzungen zum Baugrund und Bodenaushub werden entsprechend ergänzt.

Päambel:

Wir schlagen folgenden aktuellen Text vor:

Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Abwägungsvorschlag: Die Präambel wird entsprechend des Textvorschlags aktualisiert.

- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 18.10.2022:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann.

Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (Altlastenverdachtsflächen). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Inn bei HQ100 als auch außerhalb des Risikogebietes bei HQextrem.

1.3 Trinkwasserversorgung

Die Stadt Waldkraiburg wird durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt.

Die vier Brunnen besitzen derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis und werden lediglich mit einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn betrieben. Die Trinkwasserschutzgebiete sind nicht nach den aktuellen Regeln der Technik bemessen.

Die Wasserversorgung besitzt derzeit keine Redundanzen oder andere Versorgungsmöglichkeiten.

Des Weiteren befinden sich die Brunnen in einem Grundwasserkörper der nach Wasserrahmenrichtlinie als „at risk“ hinsichtlich der Quantität eingestuft wurde.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171 der Gemarkung Waldkraiburg befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, auf der Auffüllungen nachgewiesen wurden.

Östlich davon auf dem Grundstück Fl.Nr. 1171/48 der Gemarkung Waldkraiburg wurde eine Bodenverunreinigung durch eine mit Hausmüll, Industriemüll und Bauschutt verfüllte Kiesgrube angezeigt. Ursache ist die unmittelbar südlich an des Plangebiet angrenzend liegende Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Hans-Pertl-Grube, Grube Nr. 14“, ABuDIS-Nr. 183 00 754. Ein Einfluss auf weitere Flurstücke innerhalb des Plangebietes ist deshalb nicht auszuschließen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und Altlastenverdachtsflächen sowie Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Stadt Waldkraiburg im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten.

Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzufahrt empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert.

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Außerhalb von Altlastenverdachtsflächen kann die Stadt Waldkraiburg ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Stadt Waldkraiburg hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

Abwägungsvorschlag: Der bereits aufgenommene Hinweis zum Schutz der Gebäude vor möglichen Starkniederschlägen wird um den übersandten Wortlaut ergänzt. Um nicht zu sehr in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren einzugreifen und weil es auch noch anderweitige technische Lösungsmöglichkeiten gibt, wird keine entsprechende Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.2 Trinkwasserversorgung

Aus fachlicher Sicht ist die Wasserversorgung derzeit strukturell nicht sichergestellt und die aktuell vorliegende Änderung daher kritisch zu sehen.

Es ist nach wie vor dringend darauf hinzuwirken, die Wasserversorgung strukturell in einen geordneten und gesicherten Status zu bringen.

Abwägungsvorschlag: Während der Behördenanhörung im Verfahren wurde Seitens des Versorgungsträgers der Stadt keine negative Beurteilung der Wasserversorgung im Geltungsbereich abgegeben. Das Gebiet ist überwiegend bebaut, lediglich 4 zusätzliche Wohngebäude können errichtet werden. Die Seitens der Fachbehörde bereits benannten strukturellen Vorbehalte zur Wasserversorgung des gesamten Stadtgebietes werden nach wie vor nicht außer Acht gelassen.

2.3 Altlastenverdachtsflächen

Wir bitten den Punkt 8 der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans wie folgt anzupassen:

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

Es gilt ein Sickerwinkel von 45°.

Abwägungsvorschlag: Der empfohlene Wortlaut wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).

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 des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

Abwägungsvorschlag: Die im Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Hinweise werden um die o.g. Anregungen ergänzt.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung– Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Abwägungsvorschlag: Die textlichen Hinweise im Bebauungsplanentwurf werden um die o.g. Anregungen ergänzt.

- Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 28.09.2022:

Vor dem Hintergrund der zunehmend dramatischen klimatischen Entwicklung sollte die Stadt ihre Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Energieerzeugung ausschöpfen. Wir raten dazu, auf neuen Dachflächen Photovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren vorzugeben.

Bitte nehmen Sie diesen Punkt in den Festsetzungen für Neubauten auf: Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage und möglichst auch mit Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Photovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens 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. Eine Solarpflicht sollte auch im Fall wesentlicher Umbauten von bestehenden Gebäuden gelten. Natürlich sollen auch "Balkonkraftwerke" erlaubt sein.

Abwägungsvorschlag: Das. Eine verpflichtende Regelung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Warmwasserkollektoren greift nur bei Neu- oder entsprechenden Umbauten. Da das Planungsgebiet überwiegend bebaut ist, ist ein Kurzzeiteffekt nicht gegeben. Entsprechende Anlagen können im Rahmen der gesetzlichen Regelungen errichtet werden. Der im Urplan aufgenommene Hinweis, dass bei Errichtung einer Solaranlage diese in die Dachfläche des Wohngebäudes integriert werden muss, wird ersatzlos herausgenommen.

Aufgrund der angrenzenden Hangkante ist mit dem Auftreten streng geschützter Tierarten zu rechnen (Nachweise u.a. von Schlingnatter, Haselmaus). Fensterschächte und Aufgänge bei Neu- und Umbauten sind daher so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken. Gullyschächte sind mit Torausstiegshilfen zu versehen.

Abwägungsvorschlag: Im Textteil des Bebauungsplanentwurfes wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Da das Gebiet sehr durchgrünt ist, muss mit einem hohen Insektenaufkommen gerechnet werden. Bei den Außenbeleuchtungen sollen daher 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.

Abwägungsvorschlag: Der Stadtrat hat sich vor einiger Zeit dafür entschieden, sämtliche Straßenlaternen auf LED Beleuchtung umzurüsten. Dies wird bereits Zug um Zug zu umgesetzt. Die umgerüstete Straßenbeleuchtung individuell einstellbar und dimmbar.

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

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: Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf am Inn, Naturschutz und Landschaftspflege.

- Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.09.2022:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7740-0243 „Verebnete Abschnittsbefestigung des frühen oder hohen Mittelalters“. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden zudem bei Feldbegehungen Funde der Latènezeit, des Mittelalters und der frühen Neuzeit aufgelesen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Hinweis

auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

Abwägungsvorschlag: Das Bodendenkmal liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aber, zur besseren Lesbarkeit des Planes, nachrichtlich dargestellt.



Lage des Bodendenkmals D-1-7740-0243 „Verebnete Abschnittsbefestigung des frühen oder hohen Mittelalters“.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 1173/9, 1177, 1100, 1100/1, 1100/2, 1101, 1101/1, 1172/3, 1173/6, 1171/2, 1171/13, 1171/48, 1171/50, 1171, 1171/19, 1171/5, 1171/23, 1171/24, 1171/25, 1171/26, 1171/27, 1171/28, 1171/52, 1165, 1166, 1167, 1169/4, 1169/17, 1169/16, 1169/5, 1169/6, 1046/6 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Abwägungsvorschlag: Der im Textteil aufgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird herausgenommen und durch den o.g. Hinweis ersetzt.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: <https://www.blfd.bayern.de>. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der

Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Abwägungsvorschlag: Die eingegangenen Informationen zum Umgang im Falle der Denkmalvermutung werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Schreiben der Anlieger vom 24.10.2022 und 01.11.2022:

Im Schreiben wird darauf eingegangen, dass die Flur-Nrn. 1169/16 und 1169/17, Gemarkung Waldkraiburg, mit einer Grundstücksgröße von je ca. 575 qm laut Bebauungsplanentwurf zwar mit einem Einfamilienhaus bebaut werden können aber unter den aufgelisteten Flurnummern, die die Ausnahmen von den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen unter Punkt 2.6.1 benennen, nicht aufgenommen wurden. Somit widersprechen sich die Festsetzungen.

Abwägungsvorschlag: Bei den widersprüchlichen Festsetzungen handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Der Punkt 2.6.1 wird aktualisiert und ergänzt.

- Schreiben eines Anliegers vom 23.09.2022:

Im Schreiben wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Flur-Nrn, 1171/50, 1172/3, 1171/48 und 1172/6, Gemarkung Waldkraiburg, Eigentumverhältnisse geändert haben. Außerdem wurden die Zufahrtsmöglichkeiten verändert; entsprechende Grundstücksvermessungen wurden im September dieses Jahres bereits durchgeführt. Es wird gebeten, die Planzeichnung entsprechend anzupassen.

Abwägungsvorschlag: Sollten Seitens des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung entsprechend aktualisierte Pläne bereits zur Verfügung stehen, werden diese als Plangrundlage verwendet.

- Schreiben eines Anliegers vom 28.10.2022:

„...Das Viertel südlich der Balthasar-Neumann-Straße ist derzeit von offener, mit Bäumen durchsetzter Bebauung mit einer niedrigen Firsthöhe und geringer Versiegelung in Relation zur Grundstücksgröße geprägt. Der Waldring, dem die Stadt ihren Namen verdankt, ist noch teilweise intakt.

1. Es ist mir unverständlich, warum die Stadt so wenig für den Schutz des Baumbestands regelt. Ich bitte Sie sich die praktischen Konsequenzen dieser Unterlassung am praktischen Beispiel anzusehen. Mehrere Baugrundstücke südlich der Balthasar-Neumann-Straße wurden bereits gerodet. Anfang Oktober auch sieben von meinen Eltern 1977 gepflanzte Laubbäume südlich und südöstlich meines Grundstücks. Das prominenteste Opfer war eine über 45 Jahre alte Rot-Eiche. Es ist mir unverständlich, dass er nicht in die Liste der schutzwürdigen Bäume auf dem Bebauungsplan aufgenommen wurde. Ich fordere Sie daher auf den Bebauungsplan und seine Änderung auszusetzen, bis eine Baumschutzordnung verabschiedet wurde. Lediglich die Neubepflanzung zu regeln, ohne den Bestand besser zu schützen empfinde ich als unzureichend. Die Folgen des Klimawandels sind kein Problem, das irgendwo anders entsteht und nun von uns hier ertragen werden muss. Der Klimawandel entsteht genau hier, genau an dieser Stelle, weil wir auch die weniger gewordenen, großen, gesunden Bäume dem höheren Zweck der Nachverdichtung opfern. Eine nachhaltigere Städtebauplanung sollte zumindest die Mikroökotope großer Bäume schützen. Ich bitte Sie daher eine Baumschutzsatzung zu erlassen und parallel dazu den zuständigen Förster zu beauftragen den schutzwürdigen Baumbestand zu erfassen, bzw. zu ergänzen. Bewährt hat sich hier der Schutz von Bäumen die gemessen ab dem Boden in 1 m Höhe einen Stammumfang von 50 cm oder mehr aufweisen und entweder auf dem Baugrundstück oder im Umgriff des Baugrundstücks in einer Entfernung von maximal 5 m liegen.

2. Ich habe eine Firsthöhe von 6,55 m. Nun wird gemäß Bebauungsplan eine Firsthöhe von 8,7 m und 6,2 m Wandhöhe geregelt. Nach meiner Auffassung fügt sich diese Bauhöhe in den Bestand, also vor mein Grundstück und die Nachbargrundstücke nicht ein. Sicher verfügen Sie über eine bessere Datenbasis als ich. Deswegen möchte ich Sie bitten sich einmal von der Straße, und gerne auch von meinem Grundstück aus, die Bestandsbausituation zwischen der Hausnummer 15 und 17 anzuschauen. Auch hier hatte das Bauamt eine deutlich höhere Bebauung durch den Nachbarn genehmigt. In der Konsequenz sanken Belichtung und Wohnwert meiner Westseite erheblich. Nun soll dasselbe im Süden passieren. Hinzu kommt, dass, da diese Grundstücke in zweiter Reihe ohne Straßen Anschluss sind, auch noch weiterer Grund versiegelt werden muss, um Stichstraßen dorthin anzulegen. Ich beantrage daher folgendes:

a. Die Zusammenlegung des Bebauungsplans, wie violett im Planentwurf dargestellt, nicht wie die grün dargestellten Flächen östlich zu behandeln. Gründe sind Unterschiede im Terrain und in der niedrigeren, sowie aufgelockerten Bestandsbebauung. Alle violett dargestellten Gebäude grenzen zudem mit Ihrer Nordseite an die Südseite der Straße an. Die noch nicht bebauten grünen Flurstücke werden jedoch den Bestandsgebäuden vorgebaut. In unserem Fall durch die Flurnummer 1171. Diese Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vergleichbar mit der Bebauung in erster Reihe. Denn hier kommt zum Grenzabstand im Norden ja noch die Breite der Straße hinzu.

b. Die Firsthöhe für den grün markierten Bereich fordere ich Sie auf zu reduzieren oder die Abstandsfläche zu vergrößern, so dass Beeinträchtigungen reduziert werden. Ich setze hier bewusst keine Zahlen ein, da mir einerseits die Daten hierzu fehlen und andererseits Menschen mit mehr Sachverstand, als ich ihn mitbringe eine Regelung finden sollten, die sowohl dem berechtigten Interesse der Bauwilligen als auch dem der Bestandseigentümer Rechnung trägt.

c. Das Grundstück 1171 soll Grünland bleiben. Die Familie xx (aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde der Name seitens der Verwaltung entfernt) und ich konnten beim Erwerb davon ausgehen einen unverbaubaren Blick ins Inntal zu haben. Als erstes baute die Stadt den Rundweg und schüttete den Wall auf. Das war nicht schön aber zumindest im übergeordneten Interesse der Allgemeinheit. Nun sollen durch Stichstraßen nachträglich weitere Flurstücke erschlossen werden. Das ist eine nicht zumutbare Wertminderung zumal mit den geplanten Höhenmaßen.

3. Der Bebauungsplan regelt in Kapitel 2.4, dass maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaus errichtet werden dürfen. Ein Ladeplatz ist aber laut Stellplatzsatzung erst ab der dritten Wohneinheit erforderlich. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan ausgegeben werden soll, der keine

Ladepunkte vorschreibt. Ich widerspreche dem und fordere dazu auf mindestens einen Ladepunkt je Doppelhaushälfte, bzw. einen Ladepunkt je Haus vorzusehen, um die Energiewende zu unterstützen.

4. Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß der in den Plänen ausgewiesenen GRZ um bis zu 50 % überschritten werden dürfen. Die GRZ auf dem Grundstück 1171 ist mit 0,4 vorgetragen. Somit ist nach meiner Rechnung eine GRZ von 0,6 zulässig. Ich widerspreche daher der hier aufgeführten Regelung. Die Südseite des Flurstücks 1171 wurde zudem bis zum Bau meines Hauses als Kiesgrube genutzt. Die bestehende Humusschicht wurde von meinen Eltern im kompletten Verlauf ab dem Aussichtspunkt aufgeschüttet, weil meine Eltern Pächter des Flurstücks waren. Im Moment haben wir dort den Zustand, dass dort seit circa 1977 Wasser frei versickert. Wird nun eine signifikante Versiegelung geplant kann es zu Setzungen kommen, die meine Nachbarn und mich betreffen würden. Bevor einer Bebauung im Bereich der Flurnummer 1171 in Betracht gezogen wird soll ein geotechnisches Gutachten gemacht werden, dass den Anrainern offengelegt wird.

Ich darf noch darauf hinweisen, dass die im Dokument Fehler enthalten sind wie folgt:

Der Artikel 4.1 referenziert eine „Artenliste“ gemäß 4.3.1. Ein solcher Gliederungspunkt existiert nicht, weswegen das Dokument m.E. an sich schon juristisch anfechtbar ist. Gemeint ist wahrscheinlich die „Pflanzliste“ unter dem Kapitel 4.4.? Was der Zusatz „durch Text“ bedeuten soll erschließt sich mir nicht.“

Abwägungsvorschlag:

Zu Ziffer 1 Baumschutzverordnung

Die Bedeutung und der hohe Wert von Bäumen für das Stadtklima, die Luftqualität, die Biodiversität wie aber auch die Gesundheit der Bevölkerung sind im Allgemeinen unbestritten. Der Stellenwert des städtischen Grüns nimmt zu. Solche eine Rechtsnorm bringt nicht nur Vorteile mit sich.

Eine Baumschutzverordnung verbietet es, Bäume ab einem gewissen Stammumfang zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Verstöße könnten je nach Schwere des Eingriffs empfindliche Bußgelder mit sich bringen.

Die Eigentümer von geschützten Bäumen wären verpflichtet, diese zu erhalten und mit dem Ziel der Erhaltung diese zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Dabei darf nicht verkannt werden, dass nicht jede Einwirkung auf einen geschützten Baum unzulässig wäre, sondern nur eine solche, die für den Baum nachteilig wäre. Die Verkehrssicherungspflicht bliebe unverändert beim Eigentümer. Die Pflege, der Erhalt und die Verkehrssicherung insbesondere von alten Bäumen könnte für Baumbesitzer aber zu einer kostspieligen Angelegenheit werden.

Eine Baumschutzverordnung gilt allerdings nicht nur für das Baumgrundstück selbst, sondern hat oft auch Auswirkungen für Nachbargrundstücke, die im Kronen- oder Wurzelbereich liegen. Dadurch wird ebenso das Nachbarrecht eingeschränkt. Beispielsweise kann die Befugnis des Nachbarn, Störungen seines Grundstücks, die von eingedrungenen Wurzeln und herüberhängenden Ästen ausgehen, zu beseitigen, durch eine entsprechende Verordnung eingeschränkt oder gar ausgeschlossen sein.

Alles würde jedoch mit der Überwachung der Norm stehen und fallen. Der Vollzug der Norm wäre sehr personalintensiv (ausreichend Personal für die fachliche Baumbewertung und Kontrolle der Ersatzaufforstung inklusive Beratung und Dokumentation. Aber auch bedarf es an Verwaltungskräften für die Bearbeitung und Verbescheidung der Anträge, aber auch für die Durchführung von Widerspruchsverfahren sowie Bußgeldverfahren) und mit hohem Zeitdruck verbunden.

Ob eine Baumschutzsatzung das geeignete Instrument zum Erhalt von Bäumen in der Stadt darstellen könnte, muss der Stadtrat in einer gesonderten Sitzung für das gesamte Stadtgebiet entscheiden.

Unabhängig von Anpflanzungsgeboten oder Erhaltungsmaßnahmen kann und sollte jeder Grundstückseigentümer sein Grundstück begrünen und die vorhandene Eingrünung pflegen.

Zu Ziffer 2 Gebäudehöhe und Bebauung der Flur-Nr. 1171

Soweit bekannt, liegt im und am südöstlichen Bereich des Planbereiches eine ehem. Kiesgrube die mit Ablagerung und mit Aushub, Bauschutt sowie Sperr- und Hausmüll u.U. aufgefüllt wurde. Um festzustellen, ob die Flur-Nr. 1171 bebaut werden kann, wurde bereits im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Urplanes Nr. 96 im Jahr 2002 bis 2004 ein Fachbüro mit der Boden- und Baugrunduntersuchungen beauftragt. Aufgrund der Ergebnisse und in Absprache mit den Fachbehörden wurde lediglich ein Teilbereich als bebaubar festgesetzt. Der überwiegende Bereich wurde als baufreie Zone (Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist) festgesetzt daher ist auf den Flur-Nrn. 1171/26, 1171/24, 1171/23, 1171/51, 1171/19, und 1171 Gemarkung Waldkraiburg ist eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen.

Die Mindestabstandsflächen laut Bay. Bauordnung müssen bei der Bebauung eingehalten werden. Diese regeln einen unbebauten Raum zwischen zwei Bauwerken oder zu verschiedenen Grenzlinien hin. Bei Festlegung der Mindestabstandsflächen durch den Gesetzgeber wurde der Brandschutz aber auch eine gewisse Wohnqualität durch ausreichende Belichtung und Belüftung gewürdigt.

Generell haben Nachbarn bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen das Recht, dass ihre eigenen Belange berücksichtigt werden, vorausgesetzt, dass diese abwägungserheblich sind. Keinen abwägungserheblichen Belang stellt das Interesse am Erhalt des Status quo in Form von unbebauten Nachbargrundstücken dar. Enthält ein Bebauungsplan zunächst keine Festsetzungen, die eine Bebauung bestimmter Flächen erlauben, so kann auf den Fortbestand dieser Regelung nicht auf alle Ewigkeit vertraut werden. Mit der Fragestellung, ob ein Anspruch auf einen unverbauten Blick geltend gemacht werden kann, haben sich bereits mehrere Gerichte befasst und entschieden, dass Grundstückseigentümer sich nicht auf das Fortbestehen eines planungsrechtlichen Zustandes berufen können; damit ist auch der Anspruch auf unverbauten Blick nicht existent. vgl. OVG Sachen, Urteil v. 15.5.2018, 1 C 13/17.

Zu Ziffer 3 Ladepunkt für E-Fahrzeuge

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg verwiesen. Diese wurde auch bezüglich der neu aufgenommenen Regelungen für E-Fahrzeuge aktualisiert und trat im Mai 2022 in Kraft. Darin wurde geregelt, dass Gebäude ab drei Wohneinheiten eine Lademöglichkeit für Elektro-Pkw herstellen müssen. Den Grundstückseigentümern steht es selbstverständlich frei jeweils oder auch in Absprache mit dem Nachbar eine gemeinsame Ladesäule bei der Bebauung vorzusehen bzw. nachzurüsten.

Zu Ziffer 4 Flächenversiegelung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 BauNVO).

Der Punkt 4.1 wird entsprechend aktualisiert.

- Schreiben eines Anliegers mit Unterschriftenliste von 13 Personen vom 02.11.2022:

„...gegen Ihren o.g. Beschluss erheben wir Einspruch gegen folgende Punkte.

1. Gegen die zulässige Firsthöhe von 8,70m bei Neubauten

Begründung:

Die Verschattungswirkung der Nachbargebäude mit der vorgesehenen Firsthöhe von 8,70m wird die solaren Energiegewinne auf den umliegenden Gebäudedächern sehr beeinträchtigen. Das heißt, es entsteht durch eine starke Verschattung eine Leistungsminderung der geplanten Photovoltaik-Anlagen. Aus Energiepolitischer Sicht, derzeit ein wichtiges Thema das auch bedacht werden sollte.

Zudem ist durch die Erweiterung des Baufensters der Flurnummer 1171/48 und 1171/19 eine Verschattung der dicht bebauten bestehenden Häuser, Gärten und Grundstücke zu erwarten.

Die Lichtverhältnisse im Innenbereich unserer Einfamilienhäuser werden durch den geringen Abstand vom umliegenden geplanten Neubauten zu unserem Haus bei einer Firsthöhe von 8,70m stark eingeschränkt. Das hätte einen höheren Stromverbrauch durch künstliche Lichtquellen zur Folge.

Die Firsthöhe von 7,50m sollte wie bei den bestehenden auch für die Neubauten beschlossen werden, weil wir hier kein Argument für Nachhaltigkeit erkennen können.

2. Gegen die Auflage eine Grundstückseinfriedung ohne Sockel zu errichten

Begründung:

Laut bayrischer Bauordnung ist es zulässig das Grundstück mit einer Mauer einzufrieden.

Einfriedungen von Mauern, Zäunen, Hecken mit vorhandenem Sockel sind bereits seit vielen Jahren Bestand bei unseren Grundstücken.

Eine nachträgliche Entfernung der bestehenden Sockel ist unmöglich, weil eine Natursteinmauer einen Sockel benötigt.

Aus Gründen des Tierschutzes macht es in der Balthasar-Neumann-Straße keinen Sinn, Abstandshöhen von 15 cm oder Löcher in Mauern zu errichten. Die Gefahr für Kriechtiere z.B. Igel, Echsen besteht darin, dass sie vom angrenzenden Waldstück über den Weg der Geschichte in die hinteren Grundstücke schlüpfen, von dort in die vorderen gelangen und weiter auf die angrenzende Straße geraten. Auf der viel befahrenen Balthasar-Neumann-Straße würden sie überfahren werden.

(siehe Skizze).

Tier und Umweltschutz ist uns ein wichtiges Anliegen.

Deswegen verwundert uns, dass in der Balthasar-Neumann-Straße kürzlich sieben Jahrzehnte alte Bäume, darunter eine 45 Jahre alte Schlammeiche gefällt wurden. Diese Bäume waren ein wichtiger Lebensraum für Vögel und Tiere.

Die Baumbestände in Waldkraiburg reduzieren sich aufgrund von Baumaßnahmen derzeit enorm.

Eine entsprechende Umwelt-, bzw. Baumschutzverordnung hinsichtlich des Klimaschutzes wäre angebracht.

Eine folgende Anregung bekamen wir noch durch einen Passanten:

Erschließungsstraße 1171/19 und 1171/48:

Die Zufahrtsstraße für größere Fahrzeuge und LKW's ist nicht ausreichend ausgebildet, vor allem im Kurvenbereich Süd-West Flur Nummer 1172/3 sind die erforderlichen Radien nicht eingehalten.

Die Erschließung aufgrund fehlender Zufahrtsbereiche und rechtliche Sicherung ist nicht gegeben, die erforderliche Zufahrtsfläche im Bauplan ist nicht vorhanden.

Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung:

Die Zufahrt für die Feuerwehr Flur-Nr.1171/48 ist aufgrund zu geringer Fahrweg-Radien nicht vorhanden. Süd-West Kante Flur-Nr.1172/3

Löschwasserversorgung wegen zu weit entfernten Hydranten nicht gesichert.

Baufläche:

Die Baufläche 1171/48 wurde weiter zu den bestehenden Gebäuden vergrößert, hierdurch entsteht eine größere Beeinträchtigung durch Verschattung.

Abschließend ersuchen wir Sie unsere Argumente zur Änderung des Bebauungsplanes 96 Balthasar-Neumann-Straße zu berücksichtigen.

Von den neuen Beschlüssen des Stadt-Bau-und Umweltausschusses sind nicht nur wir selbst, sondern auch mehrere Nachbarn betroffen. In diesem Sinne wollen wir gemeinsam unser Interesse vertreten.“

Abwägungsvorschlag:

Zu Ziffer 1 Nachteile bei Energiegewinnung durch Verschattung

Nachbarn haben bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen generell das Recht, dass ihre eigenen Belange berücksichtigt werden, vorausgesetzt, dass diese abwägungserheblich sind.

Drohende Verschattung eines Grundstücks stellt regelmäßig keinen abwägungserheblichen Belang dar, soweit die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dies galt im vorliegenden Fall umso mehr, da die nördliche Baugrenze mit einer max. möglichen Firsthöhe von 8,70 m auf der Flur-Nr.

1171/48 auf eine Entfernung von ca. 11 m zur südlichen Baugrenze der Flur-Nr. 1171/3 und ca. 14 m vom bestehenden Wohnhaus und ca. 10 m Abstand zur südlichen Baugrenze der Flur-Nr. 1171/19 und ca. 16 m vom bestehenden Wohnhaus allenfalls eine geringfügige Beschattung verursachen wird. Das Gegenteil wurde nicht plausibel begründet.

Zu Ziffer 2 Grundstückseinfriedung ohne Sockel

Die sockellose Ausführung von Einfriedungen wurde bereits im Urplan festgesetzt mit dem Gestaltungsverweis auf die Einfriedungssatzung der Stadt Waldkraiburg. Zwischenzeitlich wurde die Einfriedungssatzung aufgehoben, sodass im laufenden Verfahren die Festsetzung zu Einfriedungen dahingehend konkretisiert wurde, dass lediglich eine Höhenbegrenzung auf 1 m zur öffentlichen Straße und der Bodenabstand mit 15 cm aufgenommen wurde. Der Abstand bietet den wandernden Tieren die Möglichkeit, durch den Siedlungsbereich und in die umliegende Landschaft zu wechseln.

Die Festsetzung greift lediglich bei neu errichteten Zäunen; bestehende Einfriedungen sind davon ausgenommen. Im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Verhältnismäßigkeit und Umweltschutz wurde Seitens der Verwaltung mit einem Grundstückseigentümer bereits ein Kompromiss ausgearbeitet, dass mit der Erneuerung der Einfriedung nicht der gesamte bestehende Sockel entfernt sondern in regelmäßigen Abständen lediglich ausreichend große Durchgänge für Kriechtiere vorgesehen werden müssen. Ausführungen zur Forderung einer Baumschutzverordnung siehe Abwägungstext oben.

Zu Erschließungsstraßen auf Flur-Nrn. 1171/19 und 1171/48:

Die Bebaubarkeit der Flur-Nr. 1171/48 der Gemarkung Waldkraiburg wurde bereits in der Urplanung geprüft, geregelt und die Erschließung über einen privaten Wohnweg dargestellt.

Bei der dargestellten Erschließungsstraße zu Flur-Nr. 1171/48 Gemarkung Waldkraiburg handelt es sich um einen privaten Eigentümer- bzw. Wohnweg. Für eine Bebauung auf Flur-Nr. 1171/48 Gemarkung Waldkraiburg müsste sich dieser im Eigentum des Baugrundstückbesitzers befinden oder die entsprechenden Rechte (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte) dinglich gesichert sein.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (bzw. im unbeplanten Innenbereich) ist nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge (vgl. Rechtssprechung max. ca. 60 – 80 m) keine Voraussetzung, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen.

Eine Feuerwehrezufahrt ist nur erforderlich, bei Gebäuden die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind und wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich ist (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Dies beurteilt der Brandschutznachweisersteller, wenn er den Brandschutznachweis für ein konkretes Bauvorhaben auf diesem Grundstück aufstellt. Die Zufahrt müsste dann evtl. gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) gestaltet werden.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Üblicherweise erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ob ausreichend Hydranten (und damit Löschwasser) in der Umgebung vorhanden sind oder ein neuer erstellt werden muss, muss daher vom städtischen Wasserversorger, Stadtwerken Waldkraiburg GmbH, beurteilt werden. Im Rahmen der parallel zur

Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Behördenanhörung zur laufenden Planänderung wurden weder Seitens der Feuerwehr, der Straßenverkehrsbehörde noch den Stadtwerken Waldkraiburg GmbH Einwände vorgebracht.

Zu Erweiterung der Baufläche auf Flur-Nr. 1171/48 Gemarkung Waldkraiburg:

Im Urplan wurde die Baufläche / Baugrenzen auf Flur-Nr. 1171/48 der Gemarkung Waldkraiburg mit einer Größe von 11,50 x 15,99 m (183,88 qm) festgelegt. Diese Fläche entspricht der max. zulässigen Grundfläche des Gebäudes bei Einhaltung der ges. Abstandsflächen lt. Bay. Bauordnung.

Im laufenden Verfahren mit dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung wurde auch auf dieser Flur eine bessere Ausnutzung des Grundstücks geprüft. Die die Grundstücksgröße es zulässt, wäre eine max. mögliche Bebauung mit 223,5 qm möglich.

- Auf Vorschlag der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgenommen:

Zur Klarstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes dahingehend ergänzen, dass die gesetzliche Regelung der Mindestabstandsflächen gem. BayBO Anwendung finden.

Der Punkt 2.6.2 Teilungsgenehmigung, wird ersatzlos herausgenommen.

In der Sitzung am 26.07.2022 wurde beschlossen, dass auf den Flur-Nrn. 1169/16, 1169/17 und 1169/4, Gemarkung Waldkraiburg, lediglich Einfamilienhäuser zulässig sind. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend aktualisiert.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten sind. Rechtzeitig vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Zur besseren Lesbarkeit des Planes werden sämtliche Vermaßungen aufgenommen.

Der Textteil und die Planzeichnung sind auf einander abzustimmen.

In der Begründung müssen sämtliche Festsetzungen erläutert werden. Der Text ist entsprechend zu vervollständigen.

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

Anwesend: 13 Stimmberechtigt: 13 Ja: 13 Nein: 0

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

Waldkraiburg, 2. Dezember 2022

J. Spirkel

Johanna Spirkel

