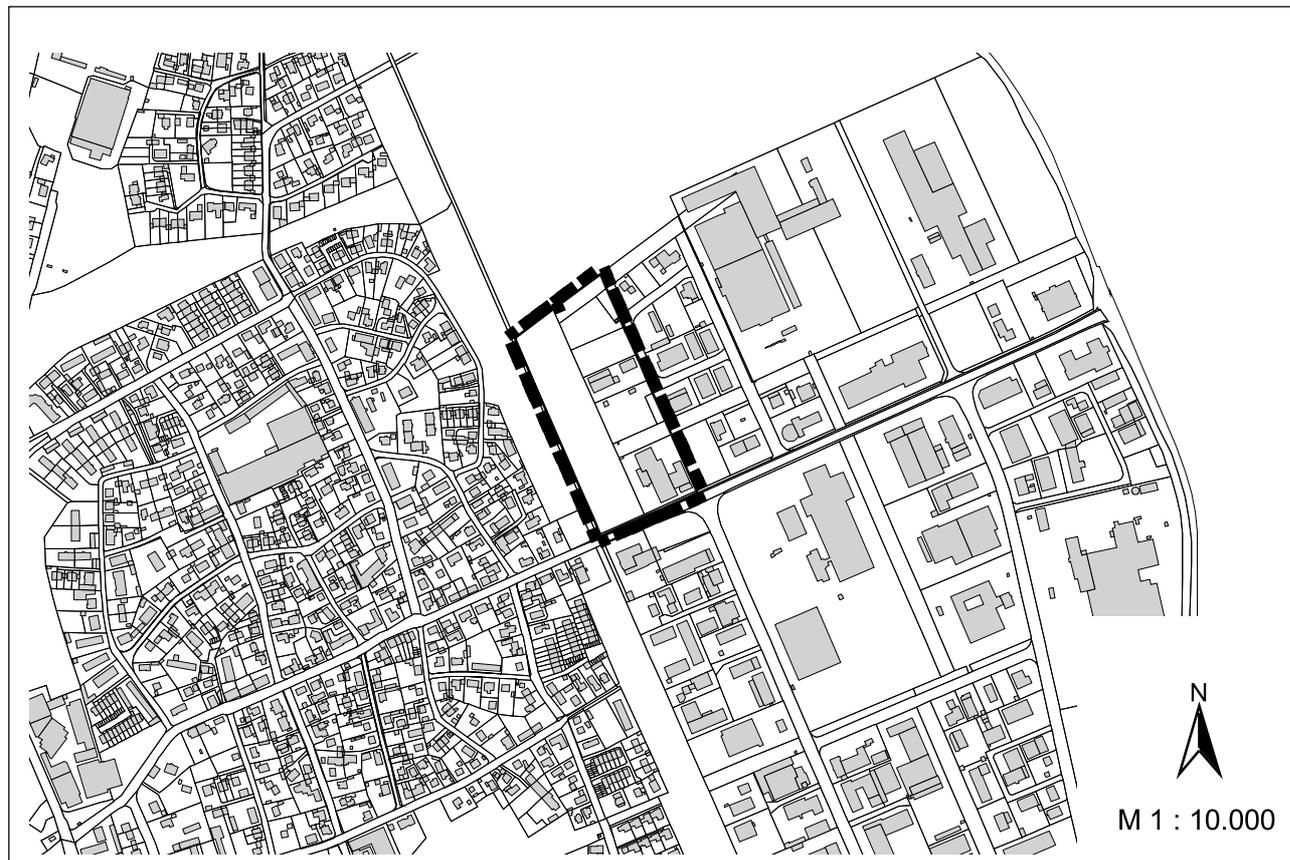


10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 für den Bereich "Nördlich der Daimlerstraße"

Lageplan



Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 10.04.2019

Geändert am: 21.04.2020

24.11.2020

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

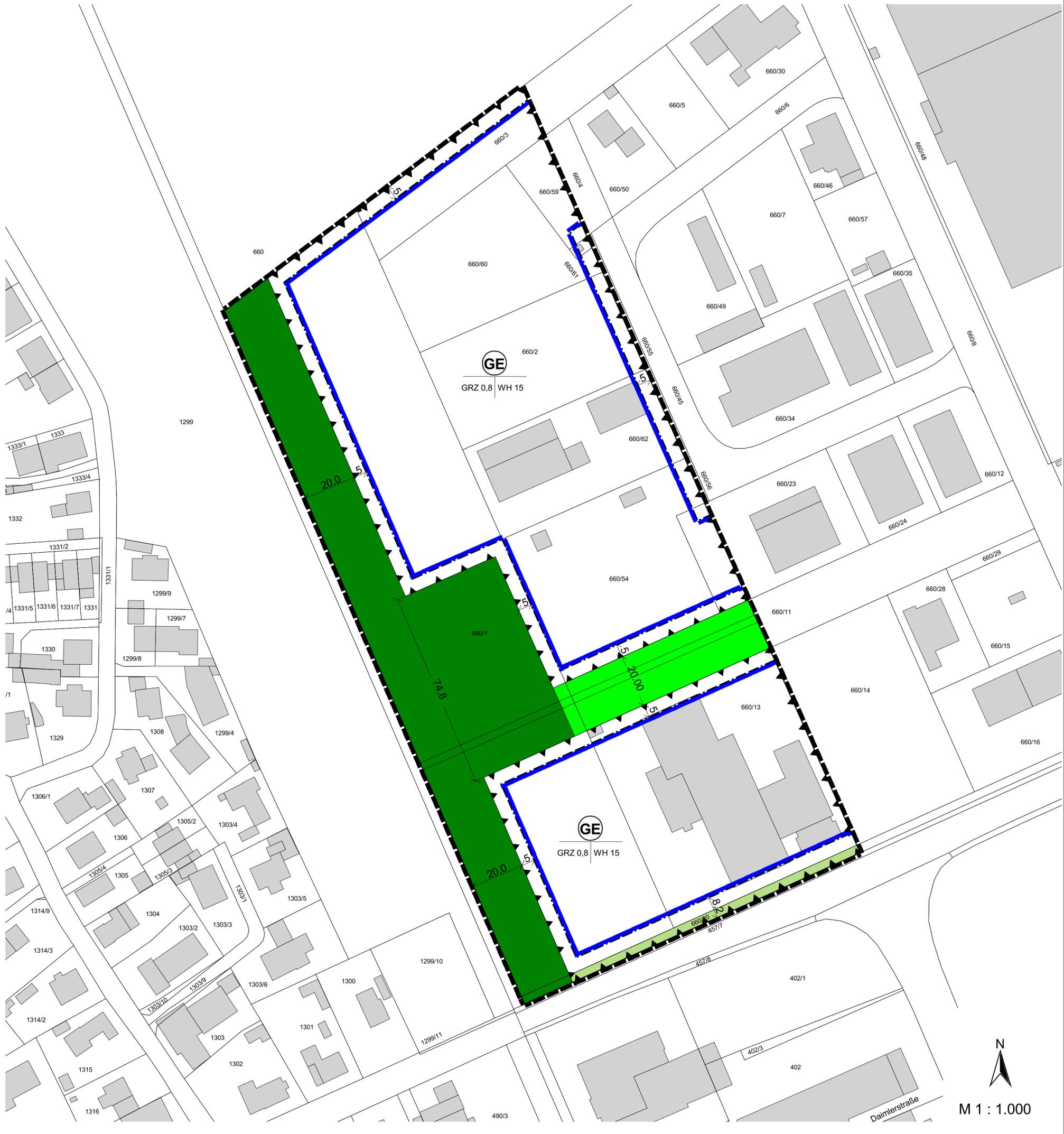
Stadt Waldkraiburg
stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
Tel. 08638/9590 Fax 08638/959200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 für den Bereich "Nördlich der Daimlerstraße"

Fassung vom: 10.04.2019

Geändert am: 21.04.2020

24.11.2020



M 1 : 1.000

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Waldkraiburg für den Bereich „Nördlich der Daimlerstraße“

S a t z u n g

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Waldkraiburg für den Bereich „Nördlich der Daimlerstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich alle rechtskräftigen Änderungen des B-Planes Nr. 69).

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.2 Einzelhandel mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.03.2018 sind im Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen.
- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.
- Sortimente des Innenstadtbedarfs:
- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte,
 - Baby- und Kinderartikel,
 - Bekleidung,
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse,
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
 - Drogerie- und Parfümeriewaren,
 - Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film),
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren,
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren,
 - Lederwaren,
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
 - Schuhe,
 - Spielwaren, Sport- und Campingartikel,
 - Uhren und Schmuck.
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen bei Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsschutzrichtwerte für Gewerbegebiet nicht überschritten werden. Die Wohnungen müssen in direktem baulichen Zusammenhang und gestalterischer Einheit mit dem Betriebsgebäude errichtet werden. Zur Baugenehmigung ist ein

gutachterlicher Nachweis über die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte vorzulegen.

- 2.4 Die Errichtung von Feuerbestattungsanlagen (Krematorien) ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 GRZ 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,8

4. Höhenfestlegung und bauliche Gestaltung

- 4.1 WH 15 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter, z. B. 15

- 4.2 Es gelten folgende Bezugspunkte zur Höhenermittlung:

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über oder unter der natürlichen Geländehöhe liegen.

Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

- 4.3 Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhaustürme, Aufzugaufbauten, Krananlagen und einzelne erforderliche technische Anlagen und Gebäude für betriebliche Abläufe, die eine größere Höhe erfordern, können Ausnahmen zugelassen werden.
- 4.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.5 Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) sind innerhalb eines Abstandes von 25 Metern zu dem auf Flurnummer 660 und 660/1, Gemarkung Waldkraiburg (das genannte Flurstück Fl.Nr. 660 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindlichen Wald die Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten.

5. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Parkplätze, Wege, Lagerflächen und Zufahrten

- 5.1 Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind so einzubauen, dass die Bodenüberdeckung mindestens 0,6 m beträgt.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Stellplätze, Wege und Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke).

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- 6.1  Wald (mit Fuß- und Radweg)

Der Wald ist als Laubwald oder Laubmischwald auszubilden und zu bewirtschaften. Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg ist der Wald in dem Bereich, der an die Baugrundstücke angrenzt, in einem mindestens 5 m breiten Streifen mit möglichst dichten Bewuchs (dichter Unterwuchs aus heimischen Sträuchern) auszubilden.

- 6.2  Öffentliche Grünfläche (mit Fuß- und Radweg)
Die öffentliche Grünfläche (mit Fuß- und Radweg) ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter B 8). Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.
- 6.3  Private Grünfläche
Die private Grünfläche kann für notwendige Zufahrten zu dem Grundstück unterbrochen werden.
- 6.4 Mindestens 15 % der nicht überbauten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter B 8)
- 6.5 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt auf Flurnummer 343, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 1,152 ha durch Aufforstung eines Waldes mit vorgelagerten Waldrand. Damit sind auch die Erfordernisse des Bayerischen Waldgesetzes hinsichtlich notwendiger Ersatzaufforstungen abgedeckt.



- 6.6 Artenschutz:
- 6.6.1 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro R2 vom 24.11.2020) und die darin festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. dort Kapitel 4.1 und 4.2) sind Teil des Bebauungsplanes.
- 6.6.2 Auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg sind für Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) zulässig. Die Abstrahlung nach oben und in Richtung des Waldes ist nicht zulässig. Das Licht ist gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu lenken.

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

7. Immissionsschutz

7.1  Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

7.2 Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A)	
	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
GE Nord	49	34
GE Süd	51	36

7.3 Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der Planzeichnung und in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0320-8727/02 Rev. 1 in Abschnitt 4.1 dargestellt.

7.4 Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der Emissionskontingente L_{EK} und des Abstandsmaßes ΔL unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung.

7.5 Mit dem Bauantrag oder mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein gutachterlicher Nachweis vorzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

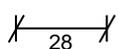
7.6 Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens erfolgt nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

7.7 Für schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Plangebietes gilt, dass die Vorschriften der TA Lärm und damit auch die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Abweichend von der Satzung über die Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Waldkraiburg (Werbeanlagensatzung) dürfen Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen freien Höhe von 12 m und einer Ansichtsfläche von maximal 15 m² errichtet werden. Die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Antragsstellung sind einzuhalten (insbesondere Art. 23, 24 Bay-StrWG).
- 8.2 Werbeanlagen dürfen nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei Grundstückszufahrten dadurch beeinträchtigt werden. Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Wenn bei Straßen kein Gehweg besteht, dürfen Werbeanlagen im seitlichen Sicherheitsraum von 0,5 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden.
- 8.3 Blink-, Lauf- und Reflexionsbeleuchtungen sind nicht zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

 Maßzahl in Meter, z. B. 28 m

B) Hinweise

1. 660/1 Flurstücksnummer, z. B. 660/1
2. — Flur- und Nutzungsgrenzen
3. Mögliche Altlasten
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 der dem Landratsamt Mühldorf am Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf am Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.
4. Bodendenkmäler
Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
5. Versorgungsleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten der Bauherren/ Bauwerber zu erfolgen.
6. Niederschlagswasserversickerung und Berücksichtigung von Starkregenereignissen
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der neuen Gebäude mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegt und die Gebäude

bis zu dieser Höhe wasserdicht ausgebildet werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen.

7. Schutz bestehender Gehölze:
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
8. Pflanzliste:
Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:
- Großbäume:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
- Kleinbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Ulmus minor (Feldulme)
- Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Salix spec. (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
9. Um im Geltungsbereich liegende Leitungen der Telekom nicht zu beschädigen, ist bei der Baumpflanzung das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
10. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
-

C) Nachrichtliche Übernahmen

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Stadt Waldkraiburg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

Robert Pöttsch
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

Robert Pöttsch
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

Robert Pöttsch
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

 Robert Pöttsch
 1. Bürgermeister
5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

 Robert Pöttsch
 1. Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

 Robert Pöttsch
 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

 Robert Pöttsch
 1. Bürgermeister
8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den.....

–Siegel–

 Robert Pöttsch
 1. Bürgermeister

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Waldkraiburg für den Bereich „Nördlich der Daimlerstraße“

Begründung

Fassung vom: 10.04.2019
Geändert am: 21.04.2020
24.11.2020

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959 - 0
 Fax: 08638 / 959 - 200

Planfertiger: Büro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 540
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt:

1. Planungsbedürfnis und Zielsetzung
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Darstellung im Flächennutzungsplan
4. Änderungen gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung
5. Verkehrsflächen und Erschließung
6. Grünordnung und Artenschutz
7. Immissionsschutz
8. Altlasten



1. Planungsbedürfnis und Zielsetzung

Mit der hier vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 wird das Ziel verfolgt, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Daimlerstraße dringend benötigte Gewerbeflächen zu schaffen. Neben der generellen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen soll mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere ein Standort für ein neues Schaltheus, welches der Stromversorgung dient, planerisch gesichert werden. Der Bau des genannten Schaltheuses ist zur Aufrechterhaltung und Sicherstellung der gestiegenen Stromnachfrage, die durch die Neuan siedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben innerhalb der letzten 15 Jahre bedingt ist, unumgänglich. Der Standort im Norden auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg ist aus technischer Sicht dort sinnvoll und notwendig. Zudem liegen im näheren, in Frage kommenden Umfeld keine geeigneten Alternativstandorte. Neben der generellen Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht zudem das Bestreben von bereits ansässigen Betrieben, im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand zu erweitern (z. B. Standort der Firma Netzsch nördlich der Daimlerstraße).

Die vorliegende Änderungsplanung umfasst den Bereich des Flurstückes 660/1, Gemarkung Waldkraiburg sowie die unmittelbar östlich anschließenden Flurstücke bis zur Emil-Lode-Straße. Die östlich des Flurstückes 660/1, Gemarkung Waldkraiburg gelegenen Flurstücke sind planungsrechtlich bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 und dessen Änderungen gesichert. Die genannten Grundstücke, die bereits gewerblich nutzbar und über die Emil-Lode-Straße erschlossen sind, werden in die hier vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 einbezogen und auf diese Weise nach Osten erweitert. Gleichfalls wird der Wald entlang der sogenannten Schilcherlinie dauerhaft in einer Mindestbreite von 20 Metern durch die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich gesichert und erhalten. Der vorhandene, in eine Grünfläche eingebettete, in West-Ost-Richtung verlaufende Weg soll dabei ebenfalls erhalten bleiben, um die durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung von der Stadt zur Staatsstraße 2091 aufrecht zu erhalten.

Im Weiteren ist vorgesehen, den Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten, wie er in anderen gewerblichen Bebauungsplänen der Stadt Waldkraiburg festgesetzt wurde, auch in der vorliegenden Änderung festzusetzen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Ortsteile in seiner Sitzung am 21.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 zu ändern (10. Änderung).

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst den Bereich nördlich der Daimlerstraße zwischen der im Westen gelegenen Schilcherlinie (= in Nord-Süd-Richtung verlaufender Weg im Wald) und dem im Osten anschließenden Gewerbegebiet bis zur Emil-Lode-Straße. Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,16 Hektar.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 in der Fassung der 4. Änderung vom 02.06.1995 vor. Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist der Bereich, der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden soll, als Fläche für Wald dargestellt. Zukünftig ist eine Darstellung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vorgesehen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg im Parallelverfahren zu der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung geändert (= 50. Änderung). Die aus Klima- und aus ökologischer Sicht wertvollen Waldflächen im Anschluss an die sogenannte Schilcherlinie werden demgegenüber als Wald erhalten und entsprechend festgesetzt.

4. Änderungen gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung

Indem Teilflächen des Flurstückes 660/1, Gemarkung Waldkraiburg zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden, werden dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen, die die vorhandenen und bereits gewerblich nutzbaren Grundstücke im Osten sinnvoll erweitern. Die Baugrenzen werden, wie generell im B-Plan 69 und auch im südlich der Daimlerstraße gelegenen B-Plan 29, mit 5 Meter Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Verkehrsfläche festgelegt. Damit wird eine große Flexibilität und bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Das Maß der Bebauung wird in Form der für Gewerbegebiete maximal möglichen Grundflächenzahl vom 0,8 beibehalten. Analog zu den südlich der Daimlerstraße innerhalb des B-Planes Nr. 29 gelegenen Flächen wird eine Wandhöhe von maximal 15 m festgesetzt.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 69 zur Baugestaltung wurden Vereinfachungen vorgenommen: Beispielsweise wurden Regelungen zu Dachneigungen, zur Farbgestaltung der Gebäude und zur Gestaltung von Trafohäuschen ersatzlos gestrichen, da sie für die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung in einem Gewerbegebiet nicht erforderlich sind. Gleichfalls werden Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen, die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt sind, jedoch keine Umsetzung fanden, nicht für notwendig gehalten. Insofern wird das Ziel eines schlanken Bebauungsplanes, welches bereits mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 verfolgt wurde, hier konsequent weitergeführt.

Um die Gewerbebauten vor möglicherweise umstürzenden Bäumen zu schützen, wird im Nahbereich zum Wald eine Ausbildung der Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ festgesetzt.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung erfolgt von bestehenden Straßen: der Daimlerstraße sowie von der Emil-Lode-Straße. Um den nicht motorisierten Verkehr zu fördern, wird der innerhalb des Waldes bzw. innerhalb einer Grünfläche in West-Ost-Richtung verlaufende Weg erhalten.

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Daimlerstraße zeichnen sich dadurch aus, dass sie ein Netz von Fuß- und Radwegen einschließen, welches in Grünzüge eingebettet ist. Der im B-Plan Nr. 69 von West nach Ost verlaufende, 20 Meter breite Grünzug wird daher auch im Geltungsbereich der 10. Änderung als solcher festgesetzt und sichert auf diese Weise den Erhalt einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung von der Wohnbebauung bis zur Staatsstraße 2091. Zur sogenannten Schilcherlinie und dem dort befindlichen Weg verbleibt ein ca. 20 Meter breiter Waldstreifen. Der verbleibende mindestens 20 m breite Waldstreifen stellt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2020 einen Kompromiss zwischen den Zielen, den Wald entlang der sogenannten Schilcherlinie zu erhalten und zugleich dringend benötigte Gewerbeflächen zu entwickeln.

Um eine qualitätsvolle Gestaltung und Gliederung oberirdischer Stellplätze sicherzustellen, wird die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der aktuellen Fassung nachrichtlich übernommen. Auf diese Weise wird sichergestellt, die Versiegelung auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Mit Realisierung der Planung geht ein Verlust der bislang festgesetzten Waldflächen einher. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde im Jahr 1999 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Waldkraiburg, vertreten durch den damaligen Bürgermeister Fischer und dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Forstamt Wasserburg am Inn geschlossen, in der sich die Stadt verpflichtet hat, für gerodete Waldflächen Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 (Rodung) : 1,2 (Ersatzaufforstung) zu schaffen. Entsprechend ergibt sich für den Verlust des nun der Baufläche zugeschlagenen Waldstreifens eine Ersatzaufforstung im Umfang von 1,152 Hektar.

Die Stadt Waldkraiburg verfügt über ein Ökokonto, auf welchem Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Aufforstung vorgehalten werden. Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, auf Flurnummer 343, Gemarkung Aschau am Inn eine entsprechend große Fläche aufzuforsten (naturnaher Laubmischwald mit Waldrand). Hierdurch sind die waldgesetzlichen und die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse abgedeckt.

Der mit der Erweiterung einhergehende Verlust an Waldfläche dient bislang Tierarten wie Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum. Zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in der erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz benannt sind. Diese werden per Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wurden auf Flurnummer 660/1, Gemarkung Waldkraiburg Festsetzungen zur Verwendung von tierverträglicher Beleuchtung und zum Schutz der Fledermäuse getroffen.

7. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind unter anderem auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte sowie der wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist sicherzustellen, um der mit dem Baugebiet verbundenen Erwartung auf angemessenen Schallschutz gerecht werden zu können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine Lärmkontingentierung unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente LEK für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

8. Altlasten

In der Zeit zwischen 1939 und 1945 waren im Bereich des Mühldorfer Harts Betriebe der Rüstungsindustrie, die heute teilweise Altlastenstandorte darstellen, ansässig. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten.

Waldkraiburg, den _____

(Siegel)

1. Bürgermeister Robert Pöttsch