

Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“**(Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)****A Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
3. Amt für Ländliche Entwicklung
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bayerischer Jagdverband
6. Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
9. Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
10. Bayernets GmbH
11. Bayernwerk AG
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
13. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Waldkraiburg
14. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
15. Deutsche Telekom AG
16. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
17. Energienetze Südbayern
18. Gemeinde Ampfing
19. Gemeinde Aschau
20. Gemeinde Kraiburg am Inn
21. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
22. Verwaltungsgemeinschaft Polling
23. Stadt Mühldorf a. Inn,
24. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
27. Kabel Deutschland
28. Kreisbrandinspektor
29. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
30. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
31. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Ortsplanung, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserecht, ÖPNV, Abfallrecht, Jugend und Soziales, Verkehrsrecht)
32. Landratsamt Altötting

33. Landschaftspflegeverband
34. Polizei als Verkehrsbehörde
35. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
36. Staatliches Bauamt Rosenheim,
37. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH
38. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik
41. VERBUND-Innkraftwerke GmbH
42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
43. Vodafone

B Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Ländliche Entwicklung
5. Bayerischer Jagdverband
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
9. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
11. Bayernwerk AG
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
14. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
17. Energienetze Südbayern
18. Gemeinde Ampfing
19. Gemeinde Aschau
20. Gemeinde Kraiburg am Inn
22. Verwaltungsgemeinschaft Polling
23. Stadt Mühldorf a. Inn,
27. Kabel Deutschland
28. Kreisbrandinspektor
29. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
30. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
32. Landratsamt Altötting
33. Landschaftspflegeverband
34. Polizei als Verkehrsbehörde
37. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH
38. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik

C Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen:

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
- 6 Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
16. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
24. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
41. VERBUND-Innkraftwerke GmbH
43. Vodafone

D Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht:

4. Bayerischer Bauernverband
10. Bayernets GmbH
13. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Waldkraiburg
15. Deutsche Telekom AG
21. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
31. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege)
35. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
36. Staatliches Bauamt Rosenheim,
42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden (vgl. Liste unter Position C) werden zur Kenntnis genommen. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (vgl. Liste unter Position D) wird folgende Abwägung vorgenommen:

1.1 Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstellen

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
4	Bayerischer Bauernverband vom 09.02.2024	<p>1. Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ folgende Stellungnahme ab: Die o.g. Planung führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Gerade die Ausweisung von Ausgleichsflächen aufgrund unangemessener Ausgleichsfaktoren trägt stark zur Flächenverknappung des Produktionsfaktors Boden bei. Ausgleichsflächen sind deshalb möglichst flächensparend und insbesondere an geeigneten Standorten anzulegen. Es muss zudem im Bebauungsplan festgehalten werden, dass bei Baumpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen die Art. 47ff AGBGB zu beachten sind. Bei Einfriedungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen muss ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, damit angrenzende Landwirtschaftsflächen auch in Zukunft uneingeschränkt bewirtschaftet werden können. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Weitere Bedenken gegen oben genannte Planung bestehen nicht. Vielen Dank für Ihr Verständnis.</p>	<p>Zu 1: Die Stadt Waldkraiburg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 das Ziel, am südwestlich gelegenen Stadtrand dringend benötigte, neue Wohnbauflächen für junge Familien auszuweisen (Einzel- und Doppelhäuser). Dass die Ausweisung in der festgesetzten Größenordnung erforderlich wird, ist durch das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK¹) der Stadt Waldkraiburg belegt, welches unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011)² enthält. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH³) durchgeführt und in diesem Zuge auch durch Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf nicht über die Innenentwicklungspotentiale zu decken ist. Insofern gründet die vorgelegte Planung auf einer Bedarfsanalyse und auf konkreten Anfragen von Bürgern bei der Stadt unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Gleichfalls sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die sich aus dem Bayerischen Waldgesetz ergebenden Regelungen zu beachten. Dies führt im vorliegenden Fall auf Basis des Bayerischen Waldgesetzes dazu, dass Ausgleichsmaßnahmen in Form von</p>

¹ Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

² Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

³ Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Neuaufforstungen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort nachzuweisen sind, um den beeinträchtigten lokalen Klimafunktionen im Planbereich Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Planbereich weiterhin nach Westen durch einen Wald vollständig eingegrünt sein soll und - dass die sonstigen Aufforstungen am Inn aus Sicht der Landschaftsplanung an der gewählten Stelle sinnvoll und wünschenswert sind sowie zudem an bestehenden Wald angrenzen, <p>bieten sich keine alternativen Lösungen, die weniger zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, an. Aus diesen Gründen wird an der Planung unverändert festgehalten.</p> <p>Die einzuhaltenden Grenzabstände für Baumpflanzungen bzw. Einfriedungen werden berücksichtigt.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>
10a	Bayernets GmbH (Az: E2020.1868.03) vom 22.12.2023	1. Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 242 der Gemarkung Maximilian und Fl. Nr. 1611 der Gemarkung Aschau am Inn) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der <i>bayernets</i> GmbH. Aktuelle Planungen der <i>bayernets</i> GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.	<p>Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>
10b	Bayernnets GmbH (Az: wf-mk) vom 07.02.2024	1. Gegen den oben genannten Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Einwände. Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.htm .	<p>Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>
13	Bund Naturschutz in Bayern e.V.,	1. Ausgleichsfläche Dorngrasmücke	<p>Zu 1: Nach Bernotat & Dierschke 2021 bezieht sich die Störung (Fluchtdistanz) auf Baustellen oder Baustelleneinrichtungen, also Lärm von Fahrzeugen und Baumaschinen etc. Dies kann nicht direkt mit Anwohnern verglichen werden. Zudem hat die</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Ortsgruppe Waldkraiburg vom 08.02.2024	Die Dorngrasmücke hat gem. Literatur ⁴ eine Fluchtdistanz von 10 m zu menschlichen Störungen. Das heißt, die Art hält 10 m Abstand zu Bereichen, die häufig von Menschen (bspw. Spaziergänger) frequentiert werden. Die Ausgleichsfläche grenzt direkt an Baugrundstücke und somit an Hausgärten an und hat gleichzeitig nur eine Breite von 15 m. Somit verbleiben auf der Ausgleichsfläche in Teilen nur ein 5 m breiter Streifen ungestörter Fläche für die Art. Die Gehölzinseln, die auf die Artansprüche zugeschnitten werden sollen (u. a. niedrige Dornsträucher, Brombeeren in Kombination mit Bäumen), sind entsprechend der Fluchtdistanz der Art möglichst im ungestörten Bereich zu errichten. Zur Ansaat des Extensivgrünlands soll autochthones Saatgut verwendet oder eine Mähgutübertragung durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan unter 7.6 als „Öffentliche Grünfläche [...]“ beschrieben. Hierbei handelt es sich zu meist um Parkanlagen, Spielplätze o. ä., welche eine Nutzung durch die Öffentlichkeit mit sich ziehen. Da es sich jedoch um eine für den Artenschutz erforderliche Maßnahme handelt, ist die Fläche als „Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft“ oder vergleichbares zu bezeichnen. Weiterhin handelt es sich gem. saP um eine CEF-Maßnahme (dieser Hinweis fehlt im Bebauungsplan), die somit derzeit bereits wirksam sein muss. Es wäre in so einem Fall hilfreich, aktuelle Fotos der Maßnahmenfläche zu ergänzen.	<p>Dorngrasmücke im zitierten Artikel ihr Revier in ca. 10 m Entfernung von stark besuchten Wanderwegen und 33 m Entfernung von der Straße. Erfahrungsgemäß sind Dorngrasmücken relativ unempfindlich, wenn keine Zuwegung in ihr Revier führt oder dort liegt; so wurden sie schon auf Fußweginseln oder Friedhöfen angetroffen.</p> <p>Die Fläche für die Dorngrasmücke ist unter Position 7.6 als „öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen für den Artenschutz“ gefasst. Der Unterwuchs ist als Extensivgrünland ohne Düngung und Pestizideinsatz vorgesehen. Die Festsetzung entspricht in der Sache der Forderung des Bund Naturschutzes und berücksichtigt, dass die Fläche zukünftig im Besitz der öffentlichen Hand ist.</p> <p>Änderungen an der Planung sind daher nicht veranlasst.</p>
		2. Vermeidung von Tierfallen Entsprechend des Abwägungsvorschlags vom 08.03.2023 zu Punkt 4 der Unteren Naturschutzbehörde (S. 32) wurde beschlossen, auf eine kleintiersichere Gestaltung von Lichtschächten hinzuweisen. Dies ist nicht erfolgt. Nachdem Hinweise zum Artenschutz von Bauherren jedoch meist nicht wahrgenommen und folglich nicht umgesetzt werden, ist die kleintiersichere Gestaltung von Kellerschächten fest-zusetzen. Entgegen des Arguments der Stadt, dass es sich hierbei um einen zu weitreichen-	Zu 2: Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde zu dem Sachverhalt „Lichtschächte sind kleintiersicher zu gestalten“ in der 1. Auslegung wurde wie folgt abgewogen: <i>„Eine weitergehende Festsetzung zur Ausgestaltung der Lichtschächte wird abgelehnt, da dies als zu weitreichender Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren gesehen wird. Im Sinne des Artenschutzes wird auf diesen Aspekt jedoch in den Hinweisen durch eine entsprechende Ergänzung hingewiesen.“</i>

⁴ Gassner et al. 2010, zit. nach Bernotat & Dierschke 2021: Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen – Teil II.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutauffälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		den Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren handelt, stehen Bebauungspläne der Stadt Mühldorf. Diese muten eine solche Gestaltung ihren Bauherren zu: „Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen [...]“ (BP Am Kirchenfeld i.d.F.v. 14.09.2021). Folgender Wortlaut wird vorgeschlagen: „Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit in-sektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.“	Es wird folgender Text unter den Hinweisen (= redaktionelle Änderung) in den Bebauungsplan aufgenommen: „Lichtschächte sind kleintiersicher zu gestalten (z. B. engmaschige Abdeckung oder „kletterbare“ Seitenwände)“.
		<p>3. Zu 7.12 Artenschutz</p> <p><u>Quartiersuche:</u> Entsprechend Festsetzung 7.12 ist vor der Fällung eine erneute Prüfung auf Baumhöhlen und Rindenabplatzungen erforderlich. Werden geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse gefunden, so müssen diese unmittelbar vor der Fällung durch eine Fachkraft auf Besatz überprüft werden. Alternativ sind Einwegverschlüsse vor dem Winter fachgerecht anzubringen (siehe hierzu Merkblatt „Hinweise zu Einwegverschlüssen an Fledermausquartieren“ der Koordinationsstellen für Fledermauschutz in Bayern, 2021).</p> <p><u>Zeitfenster Fällarbeiten:</u> Um Verwirrung hinsichtlich der erlaubten Fäll- und Rodungsarbeiten zu vermeiden, ist das Zeitfenster hierfür auf die Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März festzulegen (derzeit stehen zwei verschiedene Zeiträume für Vögel und Fledermäuse in den Festsetzungen).</p> <p><u>Insektenhotels:</u> Als natürliche Alternative zu den vorgesehenen fünf „Insektenhotels“ sollen im neu zu gestaltendem Waldrand fünf Lehmhügel à 1 m³ an besonnener Stelle angelegt und Himbeeren aus dem derzeitigen Unterwuchs an den Waldrand verpflanzt werden. Da die meisten Wildbienenarten, die in Deutschland vorkommen, in der Erde nisten, wird so ein höherer Nutzen erzielt. Zumindest aber muss die Ausgestaltung der Insektenhotels detaillierter beschrieben werden, um eine möglichst hohe Wirksamkeit zu erzielen (insb. bzgl. Größe und Inhalt). Insektenhotels aus</p>	<p>Zu 3: Artenschutz: Die erneute Prüfung auf Baumhöhlen und Rindenabplatzungen fand am 14.11.2023 statt. Zusätzlich wurden die zu ergreifenden Maßnahmen am 14.12.2023 vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde, den betroffenen Waldbesitzern und der Stadt Waldkraiburg vereinbart.</p> <p><u>Zeitfenster Fällarbeiten:</u> Die im Bebauungsplan angegebenen Zeitfenster zum Schutz der Fledermäuse und der Vögel sind korrekt. Änderungen sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Insektenhotels:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt („5 Insektenhotels“) bereits bei der 1. Auslegung im Bebauungsplan in gleicher Weise enthalten war und damals vom Bund Naturschutz (und auch von der Naturschutzbehörde) nicht kritisiert wurde. Insofern wird die jetzige Forderung zurückgewiesen. Fachlicherseits wird zudem darauf hingewiesen, dass die geforderten Lehmhügel mehr Fläche als Insektenhotels einnehmen und auch für das Landschaftsbild wirksam sind. In der Gesamtabwägung der oben genannten Aspekte wird daher an der bisherigen Lösung festgehalten.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>dem Baumarkt erfüllen zumeist nicht die grundlegenden Anforderungen für Insekten.</p> <p><u>Beleuchtung:</u> Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natrium-dampf-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. Eine Beleuchtung der Gehölzbereiche ist nicht nur möglichst gering zu halten, sondern insb. in den angrenzenden Waldflächen zu unterlassen. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten, um die Lichtverschmutzung einzudämmen.</p>	<p><u>Beleuchtung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt („Beschränkung der Außenbeleuchtung“) bereits bei der der 1. Auslegung im Bebauungsplan in gleicher Weise enthalten war und damals vom Bund Naturschutz nicht kritisiert wurde. Insofern wird die jetzige Forderung zurückgewiesen. Aus fachlicher Sicht ist die unter dem Punkt Artenschutz aufgeführte Festsetzung zur Beschränkung der Außenbeleuchtung für den Insektenschutz in angemessenem Umfang behandelt. Aus diesem Grund wird an der Planung ohne Änderung festgehalten.</p>
		<p>4. Nachvollziehbarkeit Reptilienkartierung Der BN zweifelt die Qualität des Gutachters nicht an, doch um die Erfassung der Reptilien wirklich nachvollziehen zu können, sollten genauere Angaben zur Tageszeit und zum Wetter während der Begehungen angegeben werden. Dies empfiehlt sich generell auch für andere Artengruppen (bspw. Vögel).</p>	<p>Zu 4: Die Erfassung der Reptilien erfolgte durch eine flächendeckende Suche in allen Strukturen, die als Lebensräume für die Zielart Zauneidechse infrage kommen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um sonnenexponierte (i. W. südlich ausgerichtete), strukturreiche Grenzlinien von niedriger/offener zu höherer und dichter Vegetation, etwa Gebüsch- und Waldsäume, Wegränder, grasige bzw. staudenreiche Böschungen, Gebüsch- und Hochstaudeninseln in offenen Bereichen sowie Schlagfluren und junge Aufforstungen. Die betreffenden Strukturen wurden langsam - je nach Sonnenstand, Beschattung und Tageszeit - auf wechselnden Routen abgegangen. Alle Kartierungsgänge erfolgten bei warmem (nicht heißem), windstillem Wetter. Alle Gänge wurden je nach Sonnenlage und Temperatur meist nach den Vogelgängen durchgeführt oder vor bzw. nach der Haselmausbegehung.</p>
		<p>5. Ortsrandeingrünung Der BN begrüßt ausdrücklich, dass der neue Ortstrand mit Gehölzen durch Verlagerung von Stubben und Wurzelstöcken auf dem bisherigen Acker aufgebaut werden soll. Es sollte darauf geachtet werden, dass eine hohe Zahl an Wurzelstöcken ausschlagfähiger Sträucher und Bäume so eingebaut wird, dass die Pflanzen tatsächlich überleben. Auch Bodenbewuchs, Him- und Brombee-</p>	<p>Zu 5: Der Hinweis zur Verlagerung von Wurzelstöcken in den Bereich des geplanten Ortsrandes und zur möglichen Lage eines im Plan schematisch dargestellten Waldweges wird zur Kenntnis genommen. Die Einsetzung einer ökologischen Bauleitung wird nicht für zwingend erforderlich gehalten, um das Ausgraben und Übertragen von Wurzelstöcken auf der Fläche durchzuführen. Änderungen im Plan sind nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		ren sollten übertragen werden. Da dieser Ansatz kein Standardverfahren ist, sollte die Qualität der Umsetzung durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden. Der Weg, welcher derzeit mittig durch den Waldabschnitt im Westen geplant ist, soll am Rand zwischen Acker und Gehölz verlaufen. Dadurch wird die Störung im Gehölz reduziert (Fokus naturschutzfachliche Ausgleichsfläche) und der Weg bildet einen Puffer zum Acker (Reduktion des Nährstoffeintrags).	
		6. Untersuchung Offenlandbrüter auf externer Ausgleichsfläche Vor der Aufforstung der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 342, Gem. Maximilian, Gemeinde Aschau am Inn, soll diese und deren Umfeld auf das Vorkommen von Offenlandbrütern (bspw. Feldlerche) untersucht werden, um eine potenzielle Beeinträchtigung dieser zu ermitteln. Angesichts der bestehenden Wirkkulissen kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden.	Zu 6: Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt („Aufforstung der von Ausgleichsflächen“) bereits bei der der 1. Auslegung im Bebauungsplan in gleicher Weise enthalten war und damals vom Bund Naturschutz nicht kritisiert wurde. Insofern wird die jetzige Forderung nach Untersuchung der Flächen auf das Vorkommen von Offenlandbrütern (z. B. Feldlerche) aus fachlicher Sicht und, um den Projektfortschritt durch erneute Auslegung nicht zu verzögern, zurückgewiesen. Aus fachlicher Sicht ist in Bezug auf die Forderungen nach weiteren Untersuchung festzustellen, dass die zur Aufforstung vorgesehene Ausgleichsfläche als Brutplatz für die Feldlerche ungeeignet ist, da - die Fläche intensiv genutzt wird und der Bewuchs für Bodenbrüter eindeutig deutlich zu dicht ist, - die Fläche zwischen einem bestehenden Wald und einer Straße liegt. Zu beiden Nutzungen halten Feldlerchen einen deutlichen Abstand. Zudem ist bekannt, dass das Hauptverbreitungs- und Brutgebiet der lokalen Feldlerchenpopulation in dem Bereich südlich der Gemeinde Aschau am Inn liegt. Aus diesen Gründen sind die geforderten Untersuchungen auf den Ausgleichsflächen nicht erforderlich. An der Planung wird unverändert festgehalten.
		7. Zu 4.8 Solarenergieanlagen Balkonkraftanlagen sind ausdrücklich zuzulassen. In zahlreichen Gebieten in Waldkraiburg dürfen laut Stadt keine Balkonkraftanla-	Zu 7: Die sogenannten Balkonkraftwerke sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO baurechtlich verfahrensfrei. Wenn, wie im vorliegenden Fall keine gesonderten Regelungen im Bebauungsplan hierzu getroffen werden (Lage, Größe, etc.), können

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		gen montiert werden, weil diese nicht explizit im jeweiligen Bebauungsplan erlaubt sind (was wohl daran liegt, dass es zum Zeitpunkt der Aufstellung der Unterlagen noch keine Balkonkraftanlagen gab). Hinsichtlich der "Gestaltungsfreiheit der Bauherren" (Abwägungsvorschlag vom 08.03.2023 zu Punkt 6 des Bund Naturschutz in Bayern, S. 18) und dessen, dass die Stadt der "Entscheidungsfreiheit der Bauherren in Bezug auf die Energieversorgung ihres Hauses größeres Gewicht" beimisst [als der Pflicht, Solarmodule zu installieren] (Abwägungsvorschlag vom 08.03.2023 zu Punkt 6 des Bund Naturschutz in Bayern, S. 18 f.), ist dies unbedingt anzupassen.	diese ohne weitere Genehmigung am Gebäude angebracht werden. Insofern sind hier keine weiteren Regelungen erforderlich. Ebenso wird in Bezug auf die Nutzung der Solarenergie an der Abwägung vom 08.03.2023 festgehalten (-> keine verpflichtende Nutzung), zumal für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits die Verpflichtung besteht, an das Niedertemperaturnetz und somit an die Geothermieanlage in der Stadt Waldkraiburg anzuschließen, wodurch ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.
		8. Zu 6.1 Stellplätze Um zu verhindern, dass Bauherren große Teile ihres Grundstücks oder gar ihr gesamtes Grundstück außerhalb der Baugrenzen als Stellplatz definieren, ist eine Maximalgröße zulässiger Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festzulegen (Vorschlag: 25 m²).	Zu 8: Die Forderung wird zurückgewiesen, da sie nicht erforderlich ist und dem Ziel des „schlanke Bebauungsplanes“ entgegensteht. Begründung: Die außerhalb der Baugrenzen für Nebenanlagen nutzbare Fläche ist über die Festsetzung 3.2 „Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen“ definiert. Die Befürchtung, dass jemand sein gesamtes Grundstück außerhalb der Baugrenze als Stellplatz definiert, ist damit unbegründet.
		9. Zu 6.2 Garagen Die verbindliche Begrünung von Garagen wird begrüßt.	Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
		10. Zu 7.2 Private Grünfläche Angesichts der schlechten Einhaltung festgesetzter Grünflächen auf Privatgrund (bspw. im Bereich des BP Nr. 111 von 2018, Reichenberger Str. 42a-d; die hier festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wurden in weiten Teilen durch Zierbeete o. ä. ersetzt) sollen diese außerhalb des Einflussbereichs der Bauherren liegen. Andernfalls ist auch in den Jahren nach Errichtung der Wohnhäuser eine Entfernung der Grünfläche durch die Anlieger zu befürchten. Dies muss dann regelmäßig durch die Stadt überprüft werden.	Zu 10: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich. Es wird an der bisherigen Festsetzung privater Grünflächen festgehalten. Begründung: Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind städtebaulich sinnvoll; eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche hingegen sinnlos, da die Flächen dann für die Stadt überwiegend nicht zugänglich wären (sog. „Helikopterflächen“). Ggf. vorhandene, mögliche Vollzugsdefizite an anderer Stelle spielen für die hier vorliegende Planung keine Rolle.
		11. Zu 7.3 Öffentliche Grünflächen Neben der Verwendung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher soll zur Ansaat der Wiesenflächen autochthones Saatgut verwendet oder eine Mähgutübertragung durchgeführt werden. Dies ist auch der Insektenvielfalt zuträglich.	Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung, zum jetzigen Zeitpunkt das für die Spielplätze zu verwendende Saatgut bzw. auch Mähgutübertragung festzulegen, wird zurückgewiesen, da dies erst dann sinnvoll zu entscheiden ist, wenn für die Spielplatzflächen eine Detailplanung vorliegt. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		12. Zu 18. Pflanzliste Das Verbot von Thujen zur Begrünung der Privaten und Öffentlichen Grünflächen wird begrüßt.	Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
		13. Zu 20. Schottergärten Das Verbot von Schottergärten befürworten wir sehr.	Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
		14. Lage der Baufelder Es sollte geprüft werden, ob sich durch eine gewisse Verlagerung der Baufelder eine Reduktion der zu erwartenden Versiegelung der Zufahrten auf den Grundstücken reduzieren lässt (z. B. Grundstücke Nr. 42-51).	Zu 14: An der Lage der Baufelder wird unverändert festgehalten. Die Baufelder 43 bis 51 wurden so positioniert, dass die Gärten auf der Südseite der Gebäude liegen, was städtebaulich gewünscht ist. Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0
15	Deutsche Telekom vom 22.01.2024	<p>1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird 	<p>Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p> <p>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt. - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. 	
21	Gemeinde Heldenstein vom 08.02.2024	<p>1. Die Gemeinde Heldenstein bedankt sich für die erneute Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 82 „Waldkraiburg West“ und hält gleichzeitig weiterhin an ihrer Stellungnahme vom 19.10.2020, im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fest und lehnt die vorgelegte Planung nach erneuter Durchsicht ab. Grund dafür ist die nach wie vor fehlende, jedenfalls aber unzureichende Berücksichtigung der Belange der Gemeinde Heldenstein in Bezug auf die Trinkwasserversorgung im Einzugsgebiet. Die Gemeinde Heldenstein nimmt erneut wie folgt Stellung: Die mit vorgelegter Planung entstehende erhebliche Steigerung von Verbraucherstellen in der Trinkwasserversorgung sieht die Gemeinde Heldenstein weiterhin als sehr kritisch. Bezogen auf die bereits heute im gesamten Einzugsgebiet der Stadtwerke Waldkraiburg existierenden Versorgungsproblematiken sieht die Gemeinde Heldenstein mit dieser Erweiterung eine weiterführende Trinkwasserversorgung als stark gefährdet an und stellt fest, dass sich dies zum Nachteil auf die Nachbargemeinden und deren strukturelle Was-</p>	<p>Zu 1: Die Stadtwerke Waldkraiburg als zuständige Fachstelle haben den Einwand der Gemeinde Heldenstein am 21.02.2024 wie folgt beantwortet bzw. abgewogen:</p> <p><i>„Die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH sehen die Versorgung mit Trinkwasser des Planungsgebiets im Bauungsplan Nr. 82 sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Hinsicht im Hinblick auf die in Relation zu unserer Gesamtmenge zusätzlich benötigte Trinkwassermenge als gesichert an. Eine erhebliche Steigerung des Trinkwasserverbrauchs in Relation zum gesamten Bedarf für Waldkraiburg, Heldenstein sowie Rattenkirchen, wie dies die Gemeinde Heldenstein angeführt hat, können wir nicht erkennen. In Relation zum Gesamtverbrauch steigt durch das neue Planungsgebiet der Verbrauch zwar an, von einer erheblichen Steigerung kann man hier nicht sprechen. Eine Versorgungsknappheit, wie von der Gemeinde Heldenstein angeführt, sehen wir derzeit nicht und auch mit der weiteren Bebauung als nicht gegeben an. Aktuell liegt der Grundwasserkörper gemessen am Pegel Stachus im Abstrombereich unserer Brunnen</i></p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>serversorgung auswirken kann. Auch nach Aussagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes im Jahre 2023 wird die Wasserversorgung für die Stadt Waldkraiburg als strukturell nicht sichergestellt gesehen, auf eine Übernutzung und die nicht vorhandenen Redundanzen oder anderen Versorgungsmöglichkeiten der Wasserversorgung wird ausdrücklich hingewiesen. Ohne Besserung der Umstände bleibt das daraus resultierende Risiko einer Versorgungsknappheit mit Trinkwasser auch in naher Zukunft bestehen.</p> <p>Die Planungen der Stadt Waldkraiburg wirken sich insoweit auf die durch die Planungshoheit geschützten städtebaulichen Belange der Gemeinde Heldenstein aus, da die Planung mit Folgekosten für die benachbarte Gemeinde Heldenstein verbunden ist. Dies vor dem Hintergrund, als der Bauleitplanung der Gemeinde Heldenstein bereits jetzt seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim entgegengehalten wird, dass die Wasserversorgung als strukturell nicht gesichert angesehen wird und seitens der Gemeinde Heldenstein vor Erstellung weiterer Bauleitplanung auf eine gesicherte Wasserversorgung hinzuwirken ist.</p> <p>Eine Sicherstellung der Trinkwasserversorgung hat auch im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung der Stadt Waldkraiburg zu erfolgen unter Berücksichtigung der Belange der Nachbargemeinde Heldenstein. Die Stadt Waldkraiburg hat die mit der Bauleitplanung verbundene Siedlungserweiterung auch unter dem Blickwinkel der gesicherten Wasserversorgung und Versorgungssicherheit zu betrachten und zu gewährleisten. Somit regt die Gemeinde Heldenstein an, dass die Trinkwasserversorgung im Einzugsgebiet der Stadtwerke Waldkraiburg bereits im Vorfeld der geplanten Baulandentwicklung, auch unter Berücksichtigung der Nachbargemeinden, als gesichert nachgewiesen werden sollte. Aus vorgenannten Gründen sieht sich die Gemeinde Heldenstein in ihrer eigenen Entwicklung stark beeinträchtigt und fordert einen Nachweis der Stadt Waldkraiburg über die gesicherte Trinkwasserversorgung im Einzugsgebiet, ohne</p>	<p><i>über dem 50-jährigen Mittelwert. Wäre der Grundwasserkörper wie behauptet übernutzt, so wäre am Pegel Stachus ein deutliches Absinken des Grundwasserpegels zu erkennen. Die Datenlage untermauert somit nicht die Behauptung einer aktuellen Übernutzung.</i></p> <p><i>Es ist zwar grundsätzlich richtig, dass der Grundwasserkörper der gesamten Inn-Niederterrasse langfristig wie vom WWA Rosenheim mitgeteilt als „at risk“ zu sehen ist. Dies betrifft jedoch alle Trinkwasserversorger im Bereich der Inn-Niederterrasse. Die Stadtwerke arbeiten in Zusammenarbeit mit der Stadt Waldkraiburg daran, dieses erst langfristig auftretende Problem durch Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, durch Erhöhung der Grundwasserneubildung, durch Zusammenarbeit mit anderen Trinkwasserversorgern sowie durch die Erschließung von weiteren Bezugsquellen zu lösen.</i></p> <p>Weiterhin sind wir in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf sowie dem WWA Rosenheim um das vorhandene Schutzgebiet auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.“</p> <p>Die Stadt Waldkraiburg schließt sich der Abwägung der Stadtwerke Waldkraiburgs an.</p> <p style="text-align: center;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		nachteilige Auswirkungen auf die Planungshoheit der Nachbargemeinde Heldenstein. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	
31	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp065/20), Untere Naturschutzbehörde vom 30.01.2024	1. Bezüglich der naturschutzfachlich kritischen Betrachtung der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Raumordnung) verweist der Fachbereich Naturschutz auf die frühere Stellungnahme vom 22.09.2020. (Teil der Gesamtstellungnahme LRA vom 30.09.2020).	Zu 1. Bzgl. der Abwägung verweist die Stadt Waldkraiburg auf ihre Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Flächennutzungsplanänderung vom 30.09.2020.
		Weitere Hinweise: 1. Bitte um frühzeitige Abstimmung der Gestaltung der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 342/0 Gmk. Maximilian.	Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
		2. Die geplante Gestaltung des neuen Waldstreifens wird begrüßt. Wichtig ist dabei vorhandenen Boden, Wurzelstöcke etc. aus dem Bestandswald zu übertragen, sodass möglichst rasch ein neuer Waldstreifen aufwächst und die ökologische Funktion (z.B. Biotopvernetzung & Jagdgebiet für Fledermäuse) schnellstmöglich wiederhergestellt wird. Die Maßnahme sollte möglichst frühzeitig zu Beginn der Gesamtmaßnahme erfolgen. Sollten widererwartende Arten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG im Baufeld auftreten ist die UNB unverzüglich zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.	Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.
		3. Es wird empfohlen, sich von dem beauftragten Biologen schriftlich bestätigen und begründen zu lassen, warum im Bereich des B-Planes – trotz natürlicher Entwicklung und geeigneter Strukturen - in den Jahren seit der Kartierung weder Zauneidechse noch Haselmaus zu erwarten sind (mündlich wurde dies bereits geäußert) – Stichwort "Rechtssicherheit".	Zu 3: Nachfolgend die Stellungnahme des mit der Kartierung zur saP beauftragten Biologen, dem sich die Stadt Waldkraiburg anschließt: <i>„Bezüglich der Haselmaus hat sich an der Fläche seit meiner Kartierung nichts sichtlich verändert, was eine Besiedlung der Haselmaus fördern könnte. Zwar hat sich die Strauchschicht im westlichen Teil etwas erhöht, was möglicherweise für Haselmäuse, wenn sie da wären, positiv sein könnte. Auch sind Teile der Flächen als Haselmauslebensräume geeignet und man könnte annehmen, dass dort Haselmäuse vorkommen. Jedoch, wenn sich dort Haselmäuse aufgehalten hätten, wäre sicher ein Nachweis gelungen. Ich gehe davon aus, dass die Fläche durch Straßen, ungeeignete Wald- und Waldrandvegetation, Siedlungen und Agrarflächen stark isoliert liegt, so</i>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>dass eine "Zuwanderung" sehr unwahrscheinlich erscheint. Zudem wandern Haselmäuse auch nicht wirklich in andere Flächen, sondern durch das Steigen einer Population weitet sich Ihr Lebensraum aus. Daher müsste die nächste Quellpopulation mindestens 150 m entfernt liegen; diesbezüglich sehe wenig Hoffnung. Auch durch die Größe der geeigneten Fläche und ihrer isolierten Lage würde eine Haselmausansiedlung sehr schnell zusammenbrechen und wäre auf eine kontinuierliche Versorgung mit Individuen von außen angewiesen.“</p> <p>„Die Fläche - besonders im Osten - sieht nicht schlecht aus für die Zauneidechse. Aber die Fläche wurde erst vor wenigen Jahren gerodet und eine erfolgreiche Besiedelung einer neuen Fläche dauert in der Regel sehr lange. Zudem ist es wie bei den Haselmäusen: es gibt keine geeigneten Korridore zum geeigneten Gelände für die Zauneidechsen. Bei den Zauneidechsen wandern meist nur die Jungtiere oder subadulten und suchen neue Habitats auf. Entlang der Wohngebiete sind sie besonders durch Katzen, Hühner etc. bei der Wanderung gefährdet. Viel befahrene Straßen sind überwiegend auch ein Hindernis, lebendig weiterzukommen. Das wäre ein weiterer Grund, warum keine Funde auf der Fläche erfolgten und eine Besiedlung der Fläche als sehr unwahrscheinlich scheint. Auch aufgrund der kleinen Flächengröße und der schlechten Wanderkorridore, ist selbst bei einer unwahrscheinlichen Zuwanderung von einzelnen Individuen keine Überlebenswahrscheinlichkeit gegeben.“</p>
		<p>4. Weil die Betroffenheit der Feldlerche diskutabel ist und in beide Richtungen argumentiert werden kann, wird empfohlen trotzdem eine mehr oder weniger "freiwillige" Verbesserungsmaßnahme durchzuführen, gerade deshalb, weil auch die Bestände, welche im Gutachten als Kernpopulation beschrieben sind, nachweislich in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind. So sind mittlerweile südlich von Aschau lediglich noch 1-2 Brutpaare vorhanden (Kartierung eines anderen Biologen in den letzten 2-3 Jahren). Aufgrund des starken Rückgangs und der schlechten Ge-</p>	<p>Zu 4: Wie bereits in der Abwägung zur 1. Beteiligung und in der saP vom 16.05.23 dargelegt, handelt es sich beim festgestellten Vorkommen nicht nur um einen ungewöhnlichen Brutnachweis sondern auch um einen suboptimalen Brutplatz. Eine Verbesserungsmaßnahme im direkten Umfeld (100-150m) des Bebauungsplanes dürfte aufgrund der vorhandenen Restriktionen (Abstände zu Wald, Siedlung und Verkehr) wenig zielführend sein. Auch ist festzuhalten, dass das derzeitige Gebiet für den Erhalt einer Population nicht ausschlaggebend ist, da es sich um ein sporadisch aufgesuchtes Randhabitat mit ungünstigen</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		samtsituation der Feldlerchen wird solchen ungewöhnlichen Brutnachweisen, wie in der saP erfasst, eine höhere Bedeutung zugemessen als wenn eine Population mit gutem Erhaltungszustand in der Umgebung vorhanden wäre.	Rahmenbedingungen handelt. Aus den genannten Gründen sind weitere Maßnahmen für die Art Feldlerche aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich. An der Planung wird unverändert festgehalten. Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0
35	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, (Az: ROB-2-8314.24_01_MÜ-30-24-2) vom 19.02.2024 Sachgebiet 24.1 Landes- und Regionalplanung	1. Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.10.2020 zu o.g. Planung Stellung genommen. Wir empfehlen darin, insbesondere aufgrund siedlungsstrukturellen Voraussetzungen der Stadt Waldkraiburg, die Planung dahingehend anzupassen, um die Planung mit den Erfordernissen des Flächensparens in Einklang zu bringen. Darüber hinaus stellten wir fest, dass bei Berücksichtigung der weiteren aufgeführten Belange (Vermeidung von Zersiedlung und Biotopverbund, Wald, Natur und Landschaft, Ressourcenschonung, Energieversorgung, Klimaschutz) die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt:	Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 14.10.2020 angepasst, so dass sie nach Meinung der Stadt Waldkraiburg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.
		2. Landwirtschaft Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 2.1 G soll sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf den notwendigen Umfang beschränken (s. a. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.4.1 G). Da durch die Planung inklusive der notwendigen Ausgleichsflächen ca. 6,4 ha landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren gingen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegungen entsprechend gewichten.	Zu 2: Die Stadt Waldkraiburg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 das Ziel, am südwestlich gelegenen Stadtrand dringend benötigte, neue Wohnbauflächen für junge Familien auszuweisen (Einzel- und Doppelhäuser). Dass die Ausweisung in der festgesetzten Größenordnung erforderlich wird, ist durch das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK ⁵) der Stadt Waldkraiburg belegt, welches unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011) ⁶ enthält. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir

⁵ Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

⁶ Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sauerungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Stadtplanung GmbH⁷) durchgeführt und in diesem Zuge auch durch Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf nicht über die Innenentwicklungspotentiale zu decken ist. Insofern gründet die vorgelegte Planung auf einer Bedarfsanalyse und auf konkreten Anfragen von Bürgern bei der Stadt unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Gleichfalls sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die sich aus dem Bayerischen Waldgesetz ergebenden Regelungen zu beachten. Dies führt im vorliegenden Fall auf Basis des Bayerischen Waldgesetzes dazu, dass Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neuaufforstungen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort nachzuweisen sind, um den beeinträchtigten lokalen Klimafunktionen im Planbereich Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Planbereich weiterhin nach Westen durch einen Wald vollständig eingegrünt sein soll und - dass die sonstigen Aufforstungen am Inn aus Sicht der Landschaftsplanung an der gewählten Stelle sinnvoll und wünschenswert sind sowie zudem an bestehenden Wald angrenzen, <p>bieten sich keine alternativen Lösungen, die weniger zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, an. An der Planung wird daher festgehalten.</p>
		<p>3. Flächensparen Hinsichtlich der Belange des Flächensparens verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Bezogen auf unsere damaligen Ausführungen begrüßen wir die in den Festsetzungen vorgenommene Änderung, dass je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung eine weitere untergeordnete Einliegerwohnung zulässig sein soll, da damit die Möglichkeit auf eine höhere Auslastung besteht. Dennoch möchten wir klarstellen, dass eine großflächige Ein- bzw. Doppelhausbebauung mit den Zielen des Flächensparens weiterhin nur schwer in Einklang zu bringen ist.</p>	<p>Zu 3: Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Waldkraiburg in dem neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) eine verdichtete Bauweise vor. Aus diesem Grund wird für das WA die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das Baugrundstück bestmöglich für die Bebauung somit auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden kann.</p> <p>Um im Planbereich auch Wohnkonzepte für alle Lebensphasen zu ermöglichen, wurde die Planung dahingehend geändert,</p>

⁷ Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Herausforderungen der Stadt Waldkraiburg ist die angestrebte Diversifizierung des Wohnraumangebots durch die geplanten Siedlungsformen grundsätzlich nachvollziehbar. Mit Blick auf die Größe der geplanten Siedlungserweiterung, die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und das demografische Profil der Stadt Waldkraiburg bitten wir jedoch erneut, den Angebotsmix an Wohnformen zu prüfen, um eine effiziente Nutzung von Entwicklungspotenzialen zu gewährleisten.</p>	<p>dass je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung nun eine zweite, nach der Wohnfläche deutlich untergeordnete Wohnung (Verhältnis mindestens 70% : 30%) zugelassen wird. Damit wurden zusätzliche Wohnmodelle ermöglicht und der Forderung der Regierung von Oberbayern nach weiteren flächensparenden Siedlungskonzepten Rechnung getragen.</p> <p>Eine Abkehr von der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird jedoch aus folgenden Gründen abgelehnt: So wird anhand der durchgeführten demographischen Analyse⁸ ersichtlich, dass in der Stadt Waldkraiburg bereits derzeit der Anteil der älteren Bevölkerung (> 65 Jahre) über dem Landkreisdurchschnitt liegt und zukünftig von einer weiteren Erhöhung des Anteils dieser Altersgruppe ausgegangen wird. Zudem zeigt die im Rahmen des ISEK durchgeführte Analyse der Wohnungsstrukturen, dass in der Stadt Waldkraiburg, auch im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt, der Anteil an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten gegenüber Wohnungen in Einzel- und Doppelhaushälften deutlich überwiegt. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der aktuell gegebenen Verteilung der Wohnungstypen ist es daher das Bestreben der Stadt Waldkraiburg, zeitnah attraktive Wohnformen insbesondere für junge Familien zu schaffen, um so einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Grundlage für eine gesunde Durchmischung verschiedener Generationen im Stadtgebiet zu schaffen. Außerhalb der Untersuchungen des ISEK führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Personen/Familien, die seit Jahren überwiegend auf geeignetes Bauland für die hier geplante Wohnform in Waldkraiburg warten. Insofern ist der dringende Bedarf für die Planung in Form von Einzel- und Doppelhäusern auch auf diese Weise nachgewiesen.</p>

⁸ Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Eine weitergehende Diversifizierung der Siedlungsformen in dem hier neu ausgewiesenen Wohngebiet würde somit den Zielsetzungen der Stadt Waldkraiburg entgegenlaufen und wird daher von der Stadt Waldkraiburg abgelehnt, zumal andere Wohnformen in den letzten Jahren an anderer Stelle in der Stadt Waldkraiburg realisiert wurden: So sind zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen auf Konversionsflächen im innerstädtischen Bereich (B-Plan Nr. 111, BA1: ehemaliges Gelände der Firma Konen sowie B-Plan Nr. 111, BA 3, ehemaliges Gelände der Firma Haldenwanger) entstanden bzw. befinden sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges der Firma Netzsch).</p> <p>Zusätzlich wurden Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit dem Bebauungsplan Nr. 130 Föhrenwinkel und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „westlich der Kopernikusstraße und östlich des Keplerweges“ ausgewiesen. Demgegenüber besteht weiterhin ein deutlicher Mangel an Einzel- und Doppelhäusern mit eigenem Gartengrundstück, der in der Stadt Waldkraiburg bevorzugten Siedlungsform junger Familien.</p> <p><u>Fazit:</u> Die Planung wird unverändert beibehalten.</p>
		<p>4. Vermeidung von Zersiedelung und Biotopverbund Im Hinblick auf die Belange der Vermeidung von Zersiedelung und der Biotopverbunde verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Wir stimmen zu, dass es sich bei vorliegender Planung im landesplanerischen Maßstab für Waldkraiburg grundsätzlich um eine kompakte Siedlungsentwicklung handelt. Dennoch würde diese an der vorliegenden Stelle einer bandartigen Siedlungsstruktur im landesplanerischen Maßstab Vorschub leisten und damit zu einer Einschränkung der Durchlässigkeit des Freiraums führen. Wir bitten daher erneut zu prüfen, durch welche planerische Maßnahmen der Freiraum zwischen den zwei (geplanten) Siedlungskörpern der Stadt Waldkraiburg und der</p>	<p>Zu 4: Dass der Planbereich den südwestlichen Stadtrand Waldkraiburgs umfasst und damit näher an die Bebauung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn heranrückt, ist unbestritten, jedoch vor dem Hintergrund des nachgewiesenen Bedarfs, der innerhalb des ISEKs betrachteten alternativen Möglichkeiten und der Ausübung der Planungshoheit in der eigenen Gemarkung nicht zu kritisieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das aktuelle <u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Waldkraiburg</u> zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> mit entsprechenden Funktionen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum einstuft. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur entsteht durch die vorliegende</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Gemeinde Aschau a. Inn möglichst großflächig erhalten werden kann.	<p>Planung der Stadt Waldkraiburg nicht: so wird durch Blick auf das Luftbild deutlich, dass sich die Bebauung Waldkraiburgs auf der Niederterrasse des Inns insgesamt eher kompakt und im Westen mit einem sichtbaren Abschluss in Form eines ca. 30 m breiten Waldstreifens darstellt. Insofern ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulich erforderlichen und sinnvollen Erweiterung der Wohnbebauung im Westen Waldkraiburgs auszugehen, die mit einem breiten Ortsrand, der für die Stadt Waldkraiburg charakteristisch als Wald ausgebildet ist, abschließt.</p> <p>Die Ausdehnung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn nach Osten in Richtung des Stadtgebietes Waldkraiburgs kann nicht als Argument dazu dienen, dass die im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Waldkraiburg ihre Planungshoheit auf ihrem Stadtgebiet nicht mehr ausüben darf, zumal, wie auf dem Luftbild deutlich erkennbar, die Siedlungsstruktur der Nachbargemeinde Aschau a. Inn zu der hier zu Lasten der Stadt Waldkraiburg kritisierten ungegliederten bandartigen Struktur führt.</p> <p>Auch wird in Abrede gestellt, dass der verbleibende Raum zwischen den beiden Gemeinden Stadt Waldkraiburg/Gemeinde Aschau a. Inn nicht mehr ausreichend sei, um als Freiraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu dienen: In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der geplanten Wohnbebauung im Westen bewusst ein naturnaher Laubmischwald mit Waldrand in einer Breite von ca. 30 m vorgelagert ist, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (> Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Zudem schließen geplante Neuaufforstungen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind, an bestehende Waldflächen, die naturnah umgebaut werden, an. Ziel ist die Schaffung eines Biotopverbundes zu den nördlich gelegenen Waldflächen. Da die genannten, im Geltungsbereich gelegenen Waldflächen im Rahmen der geplanten Bodenneuordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen sollen, ist eine ökologisch und gestalterisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>der Planung, welches auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan fixiert ist.</p> <p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>5. Wald, Natur und Landschaft In unserer Stellungnahme vom 14.10.2020 baten wir darum, die Belange des Waldes mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und die Belange von Natur und Landschaft mit der zuständigen unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die von uns vorgebrachten Hinweise wurden behandelt - laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Sofern die Planung mit den Ausführungen in den Fachstellungen in Einklang gebracht werden kann, steht diese den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf die Belange des Waldes und von Natur und Landschaft nicht entgegen.</p>	<p>Zu 5: Für die im Rahmen der geplanten Bebauung zu rodenden Waldflächen im Umfang von ca. 4,658 ha werden in räumlicher Nähe zum Plangebiet Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 4,84 ha festgesetzt. Mit den Ersatzaufforstungsflächen kann der mit der Rodung einhergehende Verlust der Waldfunktionen (u.a. Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) adäquat kompensiert werden. Von Seiten der zuständigen Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fachbereich Forsten) wird die Planung der Ausgleichsflächen nicht kritisiert.</p> <p>Eine fachliche Abstimmung mit der für den Wald zuständigen sowie der für Natur und Landschaft zuständigen Fachbehörde fand sowohl im Vorfeld der Planung bei einem eigenen Scopingtermin als auch im Rahmen des hier durchgeführten Bauleitplanverfahrens statt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der geplanten Wohnbebauung im Süden und im Westen durchgängig ein naturnaher Laubmischwald mit Waldrand vorgelagert ist, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (-> Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Ziel ist die Schaffung eines durchgängigen Biotopverbundes zu den nördlich gelegenen Waldflächen. Da die genannten, im Geltungsbereich gelegenen Waldflächen im Rahmen der geplanten Bodenneuordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen sollen, ist eine ökologisch und gestalterisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und der neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel der Planung, welches auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan fixiert ist. Insofern wird davon ausgegangen, dass in der Zusammenschau mit den westlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen für wildlebende Tiere auch weiterhin ein naturnaher nord-/südverlaufender Wanderkorridor zur Verfügung steht.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>6. Ressourcenschonung, Energieversorgung und Klimaschutz Hinsichtlich der Belange der Ressourcenschonung, der Energieversorgung und des Klimaschutzes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Im aktuellen Verfahrensschritt wurde die Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, was laut Planunterlagen einen Anschlusszwang innerhalb des Geltungsbereiches auslöst. Diese Entwicklung begrüßen wir im Sinne der Belange des Klimaschutzes. Darüber hinaus bitten wir außerdem die Planung dahingehend nochmals zu prüfen, ob in den Bebauungsplan Festsetzungen zur verbindlichen Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen getroffen werden können.</p>	<p>Zu 6: In Bezug auf die Nutzung alternativer Energien ist festzustellen, dass alle Doppelhaushälften mit einer nach Süden ausgerichteten Dachfläche (Satteldach) geplant sind. Für die Einzelhäuser sind verschiedene Dachformen zugelassen, die jedoch ebenfalls eine wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie zulassen. Insofern sind die Voraussetzungen für eine umfassende Nutzung der Sonnenenergie gegeben.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Planung mit Blick auf die Nutzung geothermaler Wärme angepasst: So wurde ein Übergabepunkt für das Niedertemperaturnetz (Fernwärme) im Planbereich dargestellt und durch Festsetzung fixiert. Zusätzlich wird Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf diese Weise ist <u>eine Anschlusspflicht für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Niedertemperaturnetz der Stadt Waldkraiburg sichergestellt</u> und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Eine Mindestfläche für Solarmodule soll nicht festgesetzt werden. Hier wird der Entscheidungsfreiheit der Bauherren in Bezug auf die Energieversorgung ihres Hauses größeres Gewicht beigemessen.</p> <p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>7. Ergebnis Die vorliegende Planung kann bei Berücksichtigung der genannten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.</p>	<p>Zu 7: Die Stadt Waldkraiburg sieht die Planung in der vorliegenden Form mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang stehend.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>
	Sachgebiet 34.2: Städtebau	<p>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau: Ergänzend zu den Hinweisen aus fachbehördlicher Sicht vom 14.10.2020, wird aus städtebaulicher Sicht insbesondere nochmals zu folgenden beiden Themen Stellung genommen:</p>	

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>1. Flächensparende Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) Im I-SEK 2018 der Stadt Waldkraiburg ist dazu unter 3.5 „Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass sich in den von Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen eine starke Durchmischung der Bebauungstypologien zeigt. Insgesamt ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-Strukturen vorhanden. Ziel H.1 im ISEK ist eine „ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das ISEK bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Die Zulassung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) innerhalb der Einfamilienhäuser stellt keine strukturelle Veränderung der Siedlungsstruktur und des Angebotes an Wohnformen dar. In dem Zusammenhang kann die nachfolgende Ausführung aus der Stellungnahme vom 14.10.2020: „Hinsichtlich der Wohnformen wären auch aus städtebaulicher Sicht verdichtete Konzepte für Familienwohnen (gestapelte Maisonetten als „Haus im Haus“, Reihenhäuser, Hof-häuser) der Lage angemessen und würden auch Familien mit geringerem Einkommen ansprechen.“ bekräftigt werden.</p> <p>Um dem genannten ISEK-Ziel Rechnung zu tragen, wird der Stadt nochmals eine Durchmischung der Bebauungsstrukturen und Wohnformen nahegelegt. Auch im Hinblick auf die in der städtischen Begründung zur 46. FNPÄ genannte „gesunde Durchmischung der Generationen“ und „attraktive Wohnformen insbesondere für junge Familien“ erscheint eine Monostruktur aus Einfamilienhäusern weiterhin nicht als geeignete Siedlungsform.</p>	<p>Zu 1. Flächensparende Siedlungsentwicklung: Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Waldkraiburg in dem neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) eine verdichtete Bauweise vor. Aus diesem Grund wird für das WA die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das Baugrundstück bestmöglich für die Bebauung somit auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden kann.</p> <p>Um im Planbereich auch Wohnkonzepte für alle Lebensphasen zu ermöglichen, wurde die Planung dahingehend geändert, dass je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung nun eine zweite, nach der Wohnfläche deutlich untergeordnete Wohnung (Verhältnis mindestens 70% : 30%) zugelassen wird. Damit wurde zusätzliche Wohnmodelle ermöglicht und der Forderung der Regierung von Oberbayern nach weiteren flächensparenden Siedlungskonzepten Rechnung getragen.</p> <p>Eine Abkehr von der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird jedoch aus folgenden Gründen abgelehnt: So wird anhand der durchgeführten demographischen Analyse⁹ ersichtlich, dass in der Stadt Waldkraiburg bereits derzeit der Anteil der älteren Bevölkerung (> 65 Jahre) über dem Landkreisdurchschnitt liegt und zukünftig von einer weiteren Erhöhung des Anteils dieser Altersgruppe ausgegangen wird. Zudem zeigt die im Rahmen des ISEK durchgeführte Analyse der Wohnungsstrukturen, dass in der Stadt Waldkraiburg, auch im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt, der Anteil an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten gegenüber Wohnungen in Einzel- und Doppelhaushälften deutlich überwiegt. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der aktuell gegebenen Verteilung der Wohnungstypen ist es daher das Bestreben der Stadt Waldkraiburg, zeitnah attraktive Wohnformen ins-</p>

⁹ Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>besondere für junge Familien zu schaffen, um so einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Grundlage für eine gesunde Durchmischung verschiedener Generationen im Stadtgebiet zu schaffen. Außerhalb der Untersuchungen des ISEK führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Personen/Familien, die seit Jahren überwiegend auf geeignetes Bauland für die hier geplante Wohnform in Waldkraiburg warten. Insofern ist der dringende Bedarf für die Planung in Form von Einzel- und Doppelhäusern auch auf diese Weise nachgewiesen.</p> <p>Eine weitergehende Diversifizierung der Siedlungsformen in dem hier neu ausgewiesenen Wohngebiet würde somit den Zielsetzungen der Stadt Waldkraiburg entgegenlaufen und wird daher abgelehnt, zumal andere Wohnformen in den letzten Jahren an anderer Stelle in der Stadt Waldkraiburg realisiert wurden: So sind zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen auf Konversionsflächen im innerstädtischen Bereich (B-Plan Nr. 111, BA1: ehemaliges Gelände der Firma Koken sowie B-Plan Nr. 111, BA 3, ehemaliges Gelände der Firma Haldenwanger) entstanden bzw. befinden sich im Verfahren (Bebauungsplan Nr. 85 Teil B für den Bereich nördlich des Ruinenweges der Firma Netzsch).</p>
		<p>2. Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung (vgl. LEP 3.1.3 G) Ziel A.4 im ISEK der Stadt Waldkraiburg ist die „Sicherung und Erlebarmachung der identitätsstiftenden, umgebenden Waldflächen“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das ISEK bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Um dem genannten ISEK-Ziel Rechnung zu tragen erscheint aus städtebaulicher Sicht gegenüber der weitgehenden Rodung der vorhandenen Waldflächen ein stärkerer Erhalt vorhandener Waldflächen, insbesondere in den südlichen und nördlichen Randbereichen, angemessen. Es kann angenommen werden, dass in Verbindung mit einer stärkeren Durchmischung der Be-</p>	<p>Zu 2: Für die im Rahmen der geplanten Bebauung zu rodenden Waldflächen im Umfang von ca. 4,658 ha werden in räumlicher Nähe zum Plangebiet Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 4,84 ha festgesetzt. Mit den Ersatzaufforstungsflächen kann der mit der Rodung einhergehende Verlust der Waldfunktionen (u.a. Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) adäquat kompensiert werden. Von Seiten der zuständigen Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fachbereich Forsten) wird die Planung der Ausgleichsflächen nicht kritisiert.</p> <p>Eine fachliche Abstimmung mit der für den Wald zuständigen sowie der für Natur und Landschaft zuständigen Fachbehörde</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>bauungsstrukturen ein besserer Erhalt der prägenden Waldstrukturen erreicht werden könnte. Die Ausarbeitung vergleichender Varianten im Hinblick auf Landschaftserhalt und städtebauliche Kennwerte wäre wünschenswert im Hinblick auf das genannte I-SEK-Ziel.</p>	<p>fand sowohl im Vorfeld der Planung bei einem eigenen Scopingtermin als auch im Rahmen des hier durchgeführten Bauleitplanverfahrens statt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der geplanten Wohnbebauung im Süden und im Westen durchgängig ein naturnaher Laubmischwald mit Waldrand vorgelagert ist, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (> Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Ziel ist die Schaffung eines durchgängigen Biotopverbundes zu den nördlich gelegenen Waldflächen. Da die genannten, im Geltungsbereich gelegenen Waldflächen im Rahmen der geplanten Bodenneuordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen sollen, ist eine ökologisch und gestalterisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und der neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel der Planung, welches auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan fixiert ist. Insofern wird davon ausgegangen, dass in der Zusammenschau mit den westlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen für wildlebende Tiere auch weiterhin ein naturnaher nord-/südverlaufender Wanderkorridor zur Verfügung steht.</p> <p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>
36	<p>Staatliches Bauamt Rosenheim (Az: S13--4622-044/15) vom 09.02.2024</p>	<p>1. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).</p>	<p>Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		2. Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan durchzuführen.	Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		3. Bestehende Grünbestände an in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim befindlichen Straßen dürfen durch geplante Maßnahmen des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt verändert werden.	Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		4. Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärm-SchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0
42	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Az: 2-4622-MÜ 30-2029/2024) vom 26.0.12024	1. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat sich gegenüber der letzten Fassung des o.g. Bebauungsplans vom 07.07.2020 nur wenig verändert. Dennoch teilen wir Ihnen folgendes mit: Starkniederschläge Die Übertragung zur Höhe der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude von den Hinweisen in die Festsetzungen begrüßen wir sehr.	Zu 1 Starkniederschläge: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		2. Abwasserbehandlung Die Mischwasserentlastungsanlage RÜB 1 und RÜB 2 benötigen ein langfristiges Wasserrecht. Die Unterlagen für ein langfristiges Wasserrecht werden derzeit erstellt und sind im Jahr 2024 einzureichen. Wir bitten den kommenden Bescheid des kurzfristigen Wasserrechtes hinsichtlich der Einreichungsfrist zu beachten.	Zu 2 Abwasserbehandlung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		3. Trinkwasserversorgung Die Stadt Waldkraiburg wird durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt. 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.	Zu 1: Die Stadtwerke Waldkraiburg als zuständige Fachstelle haben den Einwand der Gemeinde Heldenstein am 21.02.2024 wie folgt beantwortet bzw. abgewogen: <i>„Die Stadtwerke Waldkraiburg GmbH sehen die Versorgung mit Trinkwasser des Planungsgebiets im Bebauungsplan Nr. 82 sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Hinsicht im Hinblick auf die in Relation zu unserer Gesamtmenge zusätzlich benö-</i>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Wasserbedarf der Stadt Waldkraiburg ist nicht durch das vorhandene Dargebot gedeckt. Aus fachlicher Sicht ist die Wasserversorgung deshalb derzeit strukturell nicht sichergestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen etwa 100 Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dies führt zu einer Steigerung des Wasserbedarfs. Die Leitungsverluste im städtischen Netz waren bisher enorm hoch. Seitens den Stadtwerken Waldkraiburg wurden in jüngster Vergangenheit bereits Leitungen saniert. Hier ist weiterhin verstärkt darauf hinzuwirken, dass die Wasserverluste weiter verringert werden! Es ist auch nach wie vor dringend darauf hinzuwirken, dass die Wasserversorgung wieder einen strukturell gesicherten Zustand erlangt. Der WIN-Rahmenterminplan ist dafür zwingend einzuhalten. Weitere Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Wasserversorgung sind auf Grund des fehlenden Dargebots anzustreben. Ebenso sind Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserbedarfs sowie zur Minimierung der Leitungsverluste zwingend erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt kann aktuell bestätigen, dass sich durch die Bemühungen der Stadt und der Stadtwerke der gesicherte Zustand der Wasserversorgung künftig wiedererlangt werden kann. Wir bitten diese beizubehalten. Unter Beachtung und Einhaltung der o.g. Punkte kann der vorliegenden Bauleitplanung „Waldkraiburg West“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p><i>tigte Trinkwassermenge als gesichert an. Eine erhebliche Steigerung des Trinkwasserverbrauchs in Relation zum gesamten Bedarf für Waldkraiburg, Heldenstein sowie Rattenkirchen, wie dies die Gemeinde Heldenstein angeführt hat, können wir nicht erkennen. In Relation zum Gesamtverbrauch steigt durch das neue Planungsgebiet der Verbrauch zwar an, von einer erheblichen Steigerung kann man hier nicht sprechen. Eine Versorgungsknappheit, wie von der Gemeinde Heldenstein angeführt, sehen wir derzeit nicht und auch mit der weiteren Bebauung als nicht gegeben an. Aktuell liegt der Grundwasserkörper gemessen am Pegel Stachus im Abstrombereich unserer Brunnen über dem 50-jährigen Mittelwert. Wäre der Grundwasserkörper wie behauptet übernutzt, so wäre am Pegel Stachus ein deutliches Absinken des Grundwasserpegels zu erkennen. Die Datenlage untermauert somit nicht die Behauptung einer aktuellen Übernutzung.</i></p> <p><i>Es ist zwar grundsätzlich richtig, dass der Grundwasserkörper der gesamten Inn-Niederterrasse langfristig wie vom WWA Rosenheim mitgeteilt als ‚at risk‘ zu sehen ist. Dies betrifft jedoch alle Trinkwasserversorger im Bereich der Inn-Niederterrasse. Die Stadtwerke arbeiten in Zusammenarbeit mit der Stadt Waldkraiburg daran, dieses erst langfristig auftretende Problem durch Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, durch Erhöhung der Grundwasserneubildung, durch Zusammenarbeit mit anderen Trinkwasserversorgern sowie durch die Erschließung von weiteren Bezugsquellen zu lösen.</i></p> <p>Weiterhin sind wir in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf sowie dem WWA Rosenheim um das vorhandene Schutzgebiet auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.“</p> <p>Die Stadt Waldkraiburg schließt sich der Abwägung der Stadtwerke Waldkraiburgs an.</p>
		<p>4. Vorsorgender Bodenschutz Trotz des Abwägungsvorschlages im Punkt 3.2 des Auszuges aus der Sitzungsniederschrift der Stadt Waldkraiburg vom</p>	<p>Zu 4: Die ursprüngliche Abwägung zu dem Hinweis lautete am 16.05.2023:</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>16.05.2023 bitten wir folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen: <i>„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.“</i></p>	<p><i>„Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Wiederverwertung des abzutragenden Oberbodenmaterials wird zum Beispiel dadurch hingewirkt, indem der neu aufzubauende Wald im Westen des Plan-bereiches durch Übertragung des Oberbodens mit Wurzelstöcken und Bodensoden aus dem derzeit bewaldeten Bereich erfolgen soll.“</i></p> <p>Zudem ist es gängige Praxis, dass Ober- und Unterboden getrennt voneinander abgetragen und verwertet werden. An der ursprünglichen Abwägung wird festgehalten. Änderungen am Plan sind nicht erforderlich.</p> <p style="text-align: right;">Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</p>



Einwände und Hinweise, die spezifisch auf den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Waldkraiburg bezogen sind.



Einwände und Hinweise, die inhaltsgleich sowohl auf die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Waldkraiburg bezogen sind.