



Bekanntmachung

Bebauungsplanes Nr. 82, Waldkraiburg West öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung am 16.05.2023 die während der frühzeitigen Auslegung eingegangene Stellungnahmen abgewogen und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB- öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt südlich der Danziger Straße, nördlich der Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) und westlich der Von-der-Tann-Straße. Der genaue Umgriff ist im Lageplan dargestellt.

Wesentliche Ziele der Planung: Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist einerseits die seit Jahren hohe Nachfrage nach Eigenheimen für junge Familien: so führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Personen/Familien, die seit Jahren auf geeignetes Bauland in Waldkraiburg warten. Auf der anderen Seite ist die Bevölkerung Waldkraiburgs durch eine überdurchschnittliche und fortschreitende Überalterung gekennzeichnet, der durch die Entwicklung von Eigenheimen für junge Familien entgegengewirkt werden soll.

Demgegenüber wurden in Waldkraiburg in den vergangenen Jahren nur wenige neue Siedlungsgebiete ausgewiesen, stattdessen vornehmlich nachverdichtet.

So stellt die hier vorliegende Ausweisung von ca. 6 Hektar allgemeiner Wohnbaufläche in Bereich von Waldkraiburg West einen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur dar, indem hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, also Bauland für „junge Familien“, zur Verfügung gestellt wird. Dadurch soll eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung und folglich eine Überalterung der Bevölkerung mit entsprechenden Verwerfungen und Auswirkungen vermieden werden.

Darüber hinaus soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet am westlichen Stadtrand und damit in exponierter Lage für aus dieser Richtung einfallende Besucher liegt. Hier ist es städtebauliches Ziel, den für die Stadt Waldkraiburg als besonders prägend geltenden Wald soweit möglich zu erhalten bzw. zu ergänzen, damit die Funktionen des Waldes für das lokale Klima, das Ortsbild und die Ökologie weiterhin erfüllt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.05.2023, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

vom 28.12.2023 bis einschließlich 09.02.2024

bei der Stadt Waldkraiburg, Stadtplatz 26, Bauabteilung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit



41 se

gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während dieser Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können diese jedoch auch auf anderem Weg (während der Dienststunden zur Niederschrift), abgegeben werden.

Die Unterlagen können auch auf unserer Homepage unter: <https://www.waldkraiburg.de/stadtverwaltung/wirtschaft-stadtentwicklung/bauleitplanung/laufende-bauleitplaene> eingesehen werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben (§§ 3 Abs. 2, 4 a Abs. 6 BauGB).

Aufgrund der anstehenden Winterfeiertage während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Auslegungszeitraum angemessen verlängert (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Folgende wesentliche umweltbezogener Informationen liegen uns vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018, - Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023, - Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg, - Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West, erstellt durch Gevas, Humberg & Partner vom Dezember 2023, - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgläusche), erstellt durch das IB Greiner, Bericht Nr. 220071 / 6 vom 10.10.2023. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsermittlung und Ermittlung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Baulückenkataster) mit folgendem Ergebnis: der spezifische Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien kann nicht durch vorhandene Potentiale gedeckt werden, - Darstellung im FNP: Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, - Zu erwartende Verkehrsmehrung, Beurteilung der Leistungsfähigkeit vorhandener Straßen (z. B. Stettiner Straße), - Beurteilung der von der Staatsstraße ausgehenden Schallemissionen sowie der erforderlichen Schutzmaßnahmen.
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Protokoll zum Scopingtermin vom 19.07.2019, 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung des Untersuchungsumfanges für die saP



41 se

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbegehungen mit Erfassung der Vegetation und der Fauna sowie Fachinformationssystem Naturschutz, - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro R2 vom 16.05.2023. 	<ul style="list-style-type: none"> (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus), - Nadelholz- und Mischwaldflächen unterschiedlicher Ausprägung, intensiv genutzte Ackerflächen, keine Biotopflächen und keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planbereich, - Festlegung von CEF-Maßnahmen für die Dorngrasmücke sowie von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Boden Übersichtskarte, Maßstab 1 : 25.000, - Fachgutachten des IB für Geotechnik und Wasser GmbH Nr. 13005 zu den Bodenverhältnissen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planbereich ist der würmeiszeitlichen Niederterrasse zuzuordnen, - Bodentypen: Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (= Einheit 22b).
Wasser	Ortsbegehung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser reicht nicht in obere Bodenschichten.
Luft/Klima	Ortsbegehung sowie Aussagen des Wald funktionsplanes	<ul style="list-style-type: none"> - Wald mit Funktion für den lokalen Klimaschutz sowie für den Immissionsschutz.
Landschaftsbild	Ortsbegehung, Nutzungskartierung	<ul style="list-style-type: none"> - Dem im Westen gelegenen Wald kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.
Kultur- und Sachgüter	Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg	<ul style="list-style-type: none"> - Im Norden des Planbereiches ist im Randbereich des ehemaligen Rüstungswerkes Waldkraiburg eine Vermutungsfläche „Bodendenkmal“ dargestellt.

Hinweis:

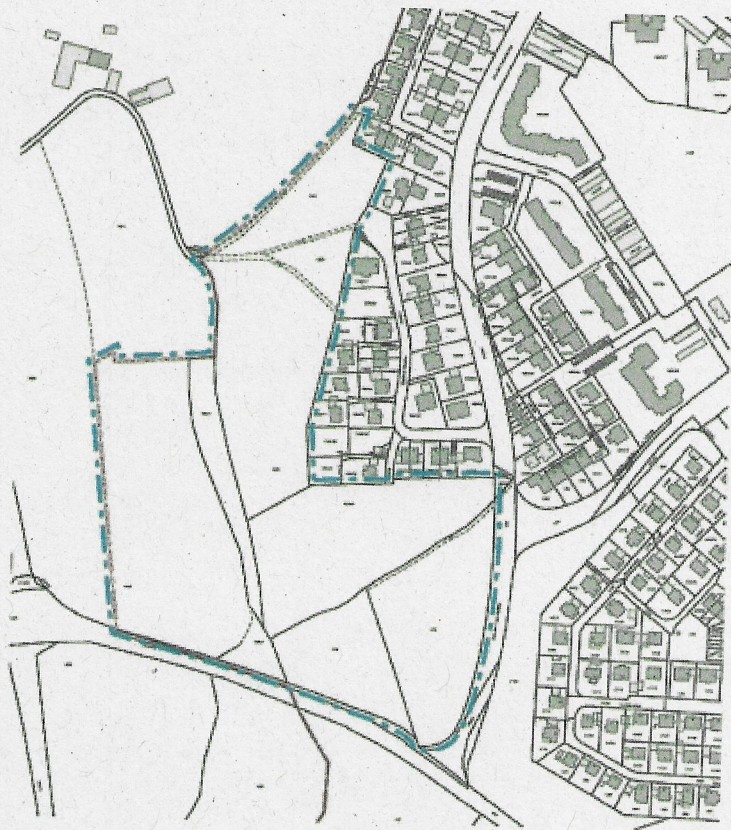
Um eine Terminvereinbarung wird gebeten. Dies ist auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Öffnungszeiten telefonisch möglich.



41 se

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs.1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit §3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.



Der Umgriff des Geltungsbereiches ist blau hervorgehoben.

Waldkraiburg, 19. Dezember 2023

Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister