



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium

Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

24.11.2020

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

Tagesordnungspunkt

- 22. Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 93 Gutenbergweg, 2. Änderung
- Behandlung der Stellungnahmen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Im September 2001 erlangte der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 93 seine Rechtskraft.

Ziel der Planung war es, zum einen dem vorhandenen Bedarf an Einzelhäusern und Grundstücken im stadtnahen Bereich Rechnung zu tragen. Mit wenigen gezielten Festsetzungen im Bebauungsplan den Bauenden die Möglichkeit einer individuellen und gestalterisch freien Bebauung zu geben. Zum anderen durch Anlehnung an den Grünleitplan der Stadt Waldkraiburg, gezielte Planungs- und Strukturmaßnahmen der Grünordnung, den verbleibenden Klimaschutzwald umzustrukturieren und zu verbessern um somit den Grünbereich/Grüngürtel über den Bebauungsplan wesentlich aufzuwerten. Damit soll ein homogenes und harmonisches Wohnen im Natur nahen Raum entstehen.

Am 22.10.2019 ging ein Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1485/23, Adolph-Kolping-weg 17, ein. Die Erteilung einer Baugenehmigung war nicht möglich, da die Wohnhauserweiterung außerhalb der Baugrenzen liegt und die überbaubare Grundstücksfläche überschritten wird. Die Bauherren haben daher mit Schreiben vom 13.01.2020 um Zurückstellung des Bauantrages und Änderung des Bebauungsplanes ersucht.

Beschluss:

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 06.10.2020 sind folgende Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

- Die Spartenankünfte der **Stadtwerke Waldkraiburg GmbH vom 02.09.2020**, Leitungsankünfte der **Deutschen Telekom GmbH vom 05.10.2020** und der **Energienetze Bayern vom 22.09.2020:**

Im ursprünglichen Bebauungsplan, der bis auf die geänderten Teile nach wie vor rechtsverbindlich ist, wurde bereits darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Bauarbeiten Spartenauskünfte einzuholen sind.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zu Leitungsverläufen werden zur Kenntnis genommen.

- **Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 01.10.2020:**

In der Stellungnahme wird darauf eingegangen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu muten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der nicht überbauten Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der unter Punkt B 2 in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes vom 10.05.2001 angegebene Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist in diesem Fall nicht ausreichend.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Art. 7 BayDSchG bedarf es einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern gegraben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vorgenommen werden, obwohl bekannt ist oder vermutet werden kann oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden.

Weder aus dem Kartenmaterial der Stadt Waldkraiburg noch aus den veröffentlichten Daten im Bayern Atlas ergeben sich Hinweise, dass im Baugebiet Bodendenkmäler vorhanden sind oder vorhanden sein könnten. Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut. Auch während der Bauphase (vor ca. 15-20 Jahren) gab es keinerlei Hinweise auf Vorhandensein archiologischer Bodenfunde.

Weitere Festsetzungen werden in den Bebauungsplan daher nicht aufgenommen. Die Begründung wird um den Erläuterungstext ergänzt.

- **Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 01.10.2020:**

- Insektenschutz:

Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen). Zu Werbeanlagen: Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage vorzusehen und diese kann mit Strahler (Licht Warmweiß, 2.700 K) beleuchtet werden.“

Fensterschächte und Aufgänge sollten so ausgeführt werden, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken. Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

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

Die Anbringung von Nistkästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

- Grünflächen, Straßenbegleitgrün:

Es wird angeregt, die Grünflächen zwischen den Straßenbäumen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20 – 30 % des Staudenbewuchses soll den Winter über belassen werden. Schottergärten sollten nicht zugelassen werden.

- Nachhaltigkeit:

Nach heutigen Vorgaben der Nachhaltigkeit, der CO₂-Problematik, der umweltfreundlichen Stromerzeugung, usw. ist es sinnvoll, auf Dachflächen Photovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren vorzugeben.

Bitte nehmen Sie diesen Punkt in den Festsetzungen auf: Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Photovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Photovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

Abwägungsvorschlag:

Bei dem Baugebiet „Gutenbergweg“ handelt es sich um eine Siedlung, in der die Grünanlagenausführung mit der Straßenerschließung vor ca. 15-20 Jahren abgeschlossen wurde. Die Grünordnung wird in der nach wie vor rechtsverbindlichen Ursprungsplanung geregelt.

Im Falle von Reparaturarbeiten oder Austausch der vorhandenen Straßenbeleuchtung wird auf die Empfehlungen geachtet und auf insektenunschädliche Leuchtmittel zurückgegriffen.

Anbringung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind seit der Baugebietsausweisung zulässig.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Fensterschächte und Aufgänge so ausgeführt werden sollten, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abdecken. Gullyschächte sollten mit Tierausstiegshilfen versehen werden.

Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- Vorschläge aus bauordnungsrechtlicher Sicht vom 17.09.2020:

Die Festsetzung 2.1 zur Grundflächenzahl ist wie folgt zu aktualisieren:

„Für befestigte Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Garagen darf die GRZ um max. 50 % (GRZ 0,45) überschritten werden (§ 19 Abs. 4 der BauNVO).“

Nachdem die Zulässigkeit von Doppelhäusern ausdrücklich geregelt wird, wäre eine Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern sinnvoll. Diese Festsetzung wird in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf entsprechend des Beschlusses zu aktualisieren und erneut öffentlich auszulegen.

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

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

Waldkraiburg, 30. November 2020

J. Spirkel



Johanna Spirkel