

**Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“****1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, den durch das Büro U-Plan GbR ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ mit Textteil und Begründung sowie Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.07.2020 zu billigen und öffentlich auszulegen. Für den Entwurf mit Datum 07.07.2020 einschließlich des Umweltberichtes wurde in der Zeit vom 28.08.2020 bis 06.10.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von 15 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Äußerungen abgegeben. Darüber hinaus hat eine Privatperson eine Stellungnahme abgegeben.

**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), Bereich Forsten sowie Bereich Landwirtschaft
3. Amt für Ländliche Entwicklung
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bayerischer Jagdverband
6. Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayernnets GmbH
9. Bayernwerk AG
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
11. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
12. Deutsche Post AG
13. Deutsche Telekom AG
14. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
15. Energienetze Südbayern
16. Gemeinde Ampfing
17. Gemeinde Aschau
18. Gemeinde Kraiburg am Inn
19. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
20. Gemeinde/Stadt Mühldorf a. Inn, Kommunale Energienetze Inn Salzach GmbH & Co.KG & Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH
21. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
22. Handwerkskammer für München und Oberbayern
23. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

24. Kabel Deutschland
25. Kreisheimatpfleger
26. Kreisbrandinspektor
27. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
28. Landesverbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
29. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege, kommunale Jugendarbeit, Planungsrecht)
30. Landschaftspflegeverband
31. Polizei als Verkehrsbehörde
32. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
33. Regionaler Planungsverband Südostbayern
34. Staatliche Bauamt Rosenheim, Bereich Straßenbau
35. Stadtbau Waldkraiburg GmbH
36. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH
37. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
38. Stadt Waldkraiburg, Allg. Sicherheits- und Ordnungsrecht, Örtliche Verkehrsbehörde
39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik
41. Südostbayernbahn
42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
43. WSGW Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
44. Zweckverband zur Wasserbewirtschaftung der Inn-Niederterrasse

**B Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Ländliche Entwicklung
5. Bayerischer Jagdverband
- 6 Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
12. Deutsche Post AG
16. Gemeinde Ampfing
17. Gemeinde Aschau
18. Gemeinde Kraiburg am Inn
24. Kabel Deutschland
25. Kreisheimatpfleger
26. Kreisbrandinspektor
27. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
28. Landesverbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
30. Landschaftspflegeverband

33. Regionaler Planungsverband Südostbayern
34. Staatliche Bauamt Rosenheim, Bereich Straßenbau
35. Stadtbau Waldkraiburg GmbH
38. Stadt Waldkraiburg, Allg. Sicherheits- und Ordnungsrecht, Örtliche Verkehrsbehörde
41. Südostbayernbahn
43. WSGW Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
44. Zweckverband zur Wasserbewirtschaftung der Inn-Niederterrasse

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

8. Bayernnets GmbH
9. Bayernwerk AG
14. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
15. Energienetze Südbayern
20. Gemeinde/Stadt Mühldorf a. Inn, Kommunale Energienetze Inn Salzach GmbH & Co.KG & Stadtwerke Mühldorf a. Inn GmbH
21. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
23. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
31. Polizei als Verkehrsbehörde

**D Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht:**

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Bereich Forsten sowie Bereich Landwirtschaft
4. Bayerischer Bauernverband
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
11. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
13. Deutsche Telekom AG
19. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
22. Handwerkskammer für München und Oberbayern
29. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege, kommunale Jugendarbeit, Planungsrecht)
32. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
36. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH
37. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik
42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Im Weiteren hat **1 private Person** (vgl. Nr. 45) Einwände gegen die Planung vorgebracht.

**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**

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (AELF), <u>Bereich Forsten</u> (Az: BF-7716.2-2-34-6) vom 23.09.2020	<p>1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Waldkraiburg beabsichtigt die weitgehende Bebauung einer bestehenden, etwa 5,6 ha großen zusammenhängenden Waldfläche, die nach dem Waldfunktionsplan für die Region Südostoberbayern besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz hat. Nur am Westrand der Bebauung soll ein schmaler Waldgürtel erhalten bzw. in Teilbereichen neu geschaffen werden. Mit einer Breite von nur 15 bzw. 30 Metern kann dieser Waldgürtel die Schutzfunktionen der bisherigen Waldfläche für die dahinterliegende Bebauung vor windgetragenen Stoffeinträgen (z.B. Stäuben) aus den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und vor Verkehrslärm nicht vollwertig ersetzen. Um zumindest den Waldflächenverlust auszugleichen, sieht der Bebauungsplan als textliche Festsetzung Ziffer 7.9 flächengleiche Ersatzaufforstungen außerhalb des Planungsgebiets vor, im Wesentlichen auf dem Grundstück Fl. Nr. 342 der Gemarkung Maximilian vor. Wälder mit besonderer Gemeinwohlbedeutung nach dem Waldfunktionsplan sollen erhalten bleiben, die Erlaubnis zu ihrer Beseitigung zugunsten anderer Bodennutzungen soll im Regelfall versagt werden (Art. 9 Abs. 5 Ziffer 1 BayWaldG). Diese waldgesetzliche Zielvorgabe ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten (Art. 9 Abs. 8 Satz 2 BayWaldG). Auch der Regionalplan für die Region Südostoberbayern sieht vor, dass die Wälder in der Region in ihrem Bestand zu erhalten sind. Sollen dennoch Waldflächen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, ist zur nachhaltigen Sicherung Ihrer Funktionen gleichwertiger Ersatz zu schaffen (Regionalplan Südostoberbayern Kap. B III Ziel 3.1). Der Bebauungsplan sieht eine stark verdichtete Bebauung vor. Dies ist einerseits unter dem Gesichtspunkt der Flächensparsamkeit zu begrüßen, problematisch sind jedoch die vorgesehenen</p>	<p>Zu 1: Der Empfehlung, folgenden Passus in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt:</p> <p><i>„Von den angrenzenden Waldflächen können durch Laubfall, Pollen- oder Samenflug, Beschattung, höhere Luft- oder Bodenfeuchte u. ä. Beeinträchtigungen der Bebauung, der Grundstücksnutzung oder der Wohnqualität ausgehen. Diese sind als ortsüblich entschädigungslos zu dulden und begründen keine Ansprüche gegenüber dem Waldbesitzer auf etwaige Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung der Einwirkungen oder auf die Beseitigung von Waldbäumen. Das Ablagern von Abfällen oder anderen Materialien oder Gegenständen auf angrenzenden Waldflächen ist unzulässig.“</i></p> <p>Auf diese Weise werden in Verbindung mit Festsetzung 7.7 (Windwurfgefahr im Umfeld des Waldes) den Bauherren die mit der unmittelbaren Lage am Wald verbundenen Einschränkungen und erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen verdeutlicht. Alle weiteren Erfordernisse, die sich aus dem BayWaldG ergeben, sind in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Abstände der Baufenster zu den Waldflächen von nur wenigen Metern. Dem Gesichtspunkt der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit der Bebauung wird dabei durch die vorgesehene textliche Festsetzung Ziffer 7.7 eines statischen Nachweises für den Lastfall Baumwurf hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Darüber hinaus ist jedoch zu bedenken, dass bei Bebauung in so geringer Waldnähe, insbesondere wenn wie im vorliegenden Fall der Wald in Süd- bzw. Westrichtung der Bebauung vorgelagert ist, die Wohnqualität durch Beschattung, erhöhte Luft- und Bodenfeuchte, Pollenflug, Laubfall u.ä. erheblich negativ beeinträchtigt sein kann. Für den Waldbesitzer wiederum bringt der geringe Abstand erhebliche Bewirtschaftungserschwernisse und deutlich erhöhten Verkehrssicherungsaufwand mit sich. Eine Wohnbebauung in so geringer Entfernung von Waldflächen kann deshalb aus forstfachlicher Sicht nicht befürwortet werden. Wenn an der sehr waldnahen Wohnbebauung festgehalten werden soll, sollten, um den potenziellen Bauherren diese Problematik zumindest bewusst zu machen, in den Bebauungsplan entsprechende textliche Hinweise aufgenommen werden. Hierzu wird folgende Formulierung vorgeschlagen:</p> <p><i>„Von den angrenzenden Waldflächen können durch Laubfall, Pollen- oder Samenflug, Beschattung, höhere Luft- oder Bodenfeuchte u. ä. Beeinträchtigungen der Bebauung, der Grundstücksnutzung oder der Wohnqualität ausgehen. Diese sind als ortsüblich entschädigungslos zu dulden und begründen keine Ansprüche gegenüber dem Waldbesitzer auf etwaige Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung der Einwirkungen oder auf die Beseitigung von Waldbäumen. Das Ablagern von Abfällen oder anderen Materialien oder Gegenständen auf angrenzenden Waldflächen ist unzulässig.“</i></p>	
	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (AELF), <u>Bereich Landwirtschaft</u> (Az: SG 2.2-FH/Af-</p>	<p>1. Grundsätzlich wird - in Anlehnung an den im Landesentwicklungsprogramm formulierten Grundsatz, dass die für landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden - aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt, die Notwendigkeit bzw. die Größe der geplanten Maßnahme zu überdenken, da nicht nur</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 Ent-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	4611/4612-2) vom 27.08.2020	diese Flächen verloren gehen, sondern auch notwendige Ausgleichs- und Aufforstungsflächen zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung gehen. Bei Weiterverfolgung des Vorhabens sind die Kompensationsflächen möglichst gering zu halten und die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus wird gebeten, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass die möglichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu dulden sind.	<p>wicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>1</sup>) der Stadt Waldkraiburg belegt, welches unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011)<sup>2</sup> enthält. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>3</sup>) 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"> <li>- dass der Planbereich weiterhin nach Westen durch einen Wald vollständig eingegrünt sein soll und</li> <li>- dass die sonstigen Aufforstungen am Inn aus Sicht der Landschaftsplanung an der gewählten Stelle sinnvoll und wünschenswert sind sowie zudem an bestehenden Wald angrenzen,</li> </ul> <p>bieten sich keine alternativen Lösungen, die weniger zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, an.</p> <p>Abstimmung: Ja 12    Nein 1</p>

<sup>1</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>2</sup> 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.

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

Stellungnahmen und Abwägung zum Bauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
4	Bayerischer Bauernverband vom 29.09.2020	<p>1. Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 82 "Waldkraiburg West" der Stadt Waldkraiburg folgende Stellungnahme ab:                      Folgender Hinweis muss in den Satzungstext mit aufgenommen werden: <i>„Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie Nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.“</i>                      Wir bitten Sie, diese Anmerkungen zu berücksichtigen!</p>	<p>Der Empfehlung, einen Passus in den Bauungsplan aufzunehmen, der auf die Duldung der landwirtschaftlichen Emissionen hinweist, wird Rechnung getragen, indem folgender Text, wie auch vom Bayerischen Bauernverband gefordert, in den Hinweisen ergänzt wird:  <i>„Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.“</i></p> <p>Zu 1: Der Empfehlung, folgenden Passus in die Satzung zum Bauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt, indem der Absatz unter B) Hinweise eingefügt wird:  <i>„Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.“</i></p> <p>Auf diese Weise werden den Bauherren die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Auswirkungen verdeutlicht. Weitere Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.                      Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p>
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Az: P-2013-3901-2_S) vom 01.09.2020	<p>1. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:  <b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b>                      Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.</p>	<p>Zu 1: Die Stadt Waldkraiburg folgt der Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und fügt unter dem Punkt B) Hinweise anstelle des bisherigen Hinweises zu Bodendenkmalen folgenden konkreteren Text ein:  <i>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den nördlichen Teilbereichen der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmkg. Waldkraiburg sowie dem östlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmkg. Aschau a. Inn ist</i></p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b>                      Das Plangebiet überlagert im Norden der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmkg. Waldkraiburg den Randbereich des Rüstungswerkes Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945). In den noch nicht modern überbauten Teilflächen südlich der Flst.Nr. 1587/6; 1587/7; 1587/8, Gmkg. Waldkraiburg sind untertägig erhaltene Reste aus der Zeit des Rüstungswerkes zu vermuten, bei denen es sich nach unserer Auffassung um Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG handeln dürfte. Die Grabungen aus dem Jahr 2016 im bis dahin nicht überbauten östlichen Teilbereich des KZ-Außenlagers Allach-Karlsfeld zeigen beispielsweise eindrucksvoll, mit welcher Menge und Qualität an archäologischen Befunden und Funden im Bereich von Lagerstrukturen aus der Zeit des sogenannten Dritten Reiches zu rechnen ist und welche Erkenntnisse über die damaligen Lebensgewohnheiten gewonnen werden können (vgl. dazu Anhang). Entsprechendes gilt für den östlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmkg. Aschau a. Inn, in dem Ausgleichsmaßnahmen stattfinden sollen. Dort sind in der ebenfalls modern nicht überbauten Teilfläche westlich der Flst.Nr. 1606/2, Gmkg. Aschau a. Inn sowie der Flst.Nr. 1586; 1587/6; 1605, Gmkg. Waldkraiburg Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG zu vermuten.                      Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.                      Es ist deshalb erforderlich, die genannte Vermutungsfläche in den nördlichen Teilbereichen der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmkg. Waldkraiburg sowie dem östlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmkg. Aschau a. Inn nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Wir bitten Sie außerdem, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht des Bebauungsplans zu übernehmen:</p>	<p><i>eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Planungsgebiet gilt die Meldepflicht von Zufallsfunden nach Art. 8.1-2 BayDSchG.</i>                      Gleichfalls wird im Bebauungsplan der fragliche Bereich mit den Planzeichen für Bodendenkmal gekennzeichnet sowie die Begründung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht in diesem Punkt angepasst.</p> <p>In Bezug auf die geforderte Berücksichtigung im Flächennutzungsplan erfolgt folgende Abwägung:</p> <p>Die Stadt folgt der Forderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, indem die vermutete Ausdehnung der Bodendenkmale in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes im Plan (PlanzV 90 14.3) gekennzeichnet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nur im Hoheitsgebiet der Stadt Waldkraiburg erfolgen kann (nicht auf der Flur der Nachbargemeinde Aschau a. Inn). In der Begründung und im Umweltbericht zur 46. Flächennutzungsplanänderung wird auf das vermutete Vorkommen sowie die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB).</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den nördlichen Teilbereichen der Flst.Nr. 1586; 1605, Gmkg. Waldkraiburg sowie dem östlichen Teilbereich der Flst.Nr. 1606, Gmkg. Aschau a. Inn ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Planungsgebiet gilt die Meldepflicht von Zufallsfunden nach Art. 8.1-2 BayDSchG.“</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu und wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf</a>.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege</p>	

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</p> <p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.</p> <p>Eine Konservatorische Überdeckung ist <b>oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD</b> zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).</p> <p>Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf</a> sowie <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</a>, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a>)</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (<a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf</a>) sowie unserer Homepage <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf</a></p>	

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 &amp; 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
10	<p>Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachstelle München (MÜ-Waldkraiburg SI, 25/2020) vom 30.09.2020</p>	<p>1. In Abstimmung mit unserer Kreisgruppe Mühldorf nehmen wir dazu wie folgt Stellung: Wir begrüßen, dass der Ausgleich der Waldfläche in den Innauen bei Kraiburg erfolgt, so dass zumindest ansatzweise ein räumlicher Zusammenhang mit den Waldflächen Waldkraiburgs gewahrt bleibt. Grundsätzlich sehen wir das Problem, dass die Planung nicht die „natürlichen“ Grenze, also den vorhandenen Waldrand aufgreift, sondern dass sich die Bebauung weiter nach Norden auf die Ackerflächen ausdehnen soll. Dies lehnen wir aus ortsplanerischer Sicht ab. Die Gemeinde Aschau plant unmittelbar daneben ein Gewerbegebiet, so dass eine Trennung zwischen den Siedlungsbereichen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde</p>	<p>Zu 1: Mit der 46. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 verfolgt die Stadt Waldkraiburg das Ziel, am südwestlich gelegenen Stadtrand dringend benötigte, neue Wohnbauflächen für junge Familien auszuweisen (Einzel- und Doppelhäuser). Vorlaufend hat die Stadt Waldkraiburg ein <u>integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>4</sup>)</u> entwickelt, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011<sup>5</sup>) vorausging. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>6</sup>) durchgeführt</p>

<sup>4</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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>Aschau praktisch nicht mehr zu erkennen wäre. Es würde ein ungewollter „Siedlungsbrei“, entstehen. Dies zu verhindern, muss das Ziel einer landschaftsangepassten Siedlungsplanung sein.</p>	<p>und in diesem Zuge auch durch Befragung sämtlicher 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.</p> <p>Dass der Planbereich den südwestlichen Stadtrand Waldkraiburgs umfasst und damit näher an die Bebauung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn heranrückt, ist nach Meinung der Stadt Waldkraiburg nicht zu kritisieren. Das aktuelle <u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> stuft Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> ein. Der <u>Regionalplan Südostbayern</u> (Stand 2000) stuft die Stadt Waldkraiburg als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung zwischen Mühldorf und Wasserburg ein. Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden.</p> <p>Das <u>integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept</u> wurde im Jahr 2018 veröffentlicht. Mit dem ISEK hat sich die Stadt Waldkraiburg ein tragfähiges und konsensfähiges Gesamtkonzept gegeben, das für die nächsten 15 bis 20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates zur zukünftigen Stadtentwicklung dient. Im ISEK wird der Planbereich von Waldkraiburg West als Erweiterungsfläche für den Wohnbau dargestellt. Auch im derzeit <u>rechtswirksamen Flächennutzungsplan</u> ist bereits eine Wohnbaufläche dargestellt, die nun mit vorgelegter Planung, nach Westen erweitert und durch einen Waldgürtel abgeschlossen, zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Bebauung auf dem Stadtgebiet Waldkraiburgs führt.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>2. Einige weitere Problempunkte bleiben zu klären:                      Bei der Auflistung der Waldflächen wird das Thema "Niederwaldnutzung" nicht thematisiert. Wesentliche Teile des Baugebietes werden seit Jahren regelmäßig auf Stock gesetzt. Dies entspricht einer typischen Niederwaldnutzung. Im Umweltbericht wird dies lediglich als Vorwald bezeichnet und in seiner Bedeutung verkannt. Niederwälder sind überaus artenreich (z.B. <a href="https://www.stiftungnaturschutzthueringen.de/stiftung/stiftung-aktuell/einzelansicht/artenvielfalt-niederwaldpflagemassnahmen-fuer-die-kreuzotter.html">https://www.stiftungnaturschutzthueringen.de/stiftung/stiftung-aktuell/einzelansicht/artenvielfalt-niederwaldpflagemassnahmen-fuer-die-kreuzotter.html</a>), doch betrifft dies zu einem großen Teil Arten, die nicht im Rahmen einer saP untersucht werden. Lediglich der Nachweis der Dorngrasmücke im Planungsgebiet deutet auf die Bedeutung dieses Waldtyps hin. Die Wertigkeit des vorhandenen Niederwald-</p>	<p>Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur oder ein Siedlungsbrei entsteht dabei nicht: so wird durch Blick auf das Luftbild deutlich, dass die zukünftige Bebauung Waldkraiburgs im Westen auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung keinesfalls ungegliedert bandartig ist, sondern eher kompakt mit einem sichtbaren Abschluss in Form eines bis zu ca. 30 m breiten Waldstreifens darstellt. Insofern ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulich sinnvollen Erweiterung der Wohnbebauung im Westen Waldkraiburg auszugehen, die mit einem Ortsrand, der für die Stadt Waldkraiburg charakteristisch als Wald ausgebildet ist, abschließt.</p> <p>Die Bestrebungen der Nachbargemeinde Aschau a. Inn nach Ausweisung eines Gewerbegebietes nach Osten in Richtung des Stadtgebietes Waldkraiburgs können 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 (im LEP als Kreisregion ausgewiesen) zu der hier zu Lasten der Stadt Waldkraiburg kritisierten ungegliederten bandartigen Struktur führt.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: Ja 12    Nein 1</p> <p>Zu 2: Der Behauptung, dass im Planbereich eine Niederwaldnutzung vorherrsche, wird widersprochen. So wird in der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 Biotoptypen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Juni 2020) Niederwaldbewirtschaftung als charakteristische Bewirtschaftungsform in Zusammenhang mit Grauerlenwäldern, mit Bruchwäldern, mit wärmeliebenden Eichenmischwäldern und teilweise auch mit mesophilen Buchenwäldern genannt.</p> <p>Im vorliegenden Fall lässt sich anhand der historischen Luftbilder (Jahre 1965, 1975 und 1981) eindeutig nachvollziehen, dass es sich bei den Waldbeständen im Planbereich ursprünglich um nadelholzgeprägte Wälder bzw. monotone Forste handelte. Etwa seit dem Jahr 1990 wurden die Bestände durch</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>des und seine Bedeutung für Insekten (Käfer, Wildbienen, Tagfalter etc.) müsste im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung dargestellt werden. Die geplante Aufforstung als Ersatz für die Waldfläche stellt keinesfalls einen Ersatz für den Niederwald dar, da ja letztlich ein Hochwald entstehen wird, der zudem auf einem völlig anderen Standort stockt. Wie die ökologische Funktion des Niederwaldes zu ersetzen ist, sollte von den Planern dargestellt werden.</p> <p>3. Im Zuge der Vogelbegehungen im Rahmen der SAP wurde „nebenbei“ auf Reptilien geachtet, wobei kein Nachweis gelang. Es ist aufgrund des unzugänglichen Geländes im Bereich des Mittelwaldes (Vorwald) jedoch zu befürchten, dass Reptilien übersehen worden sind. Im Niederwald gibt es überall Altholz- und Asthaufen inmitten dichter Brombeerbestände, die nicht systematisch abgesucht werden können und die typische Eidechsenhabitate darstellen. Da Nachweise von Zauneidechsen aus der näheren Umgebung (ca. 900m Entfernung) vorliegen, ist anzunehmen, dass sich die Art in diesem optimalen Habitat bereits angesiedelt hat. Es sollten daher Ersatzlebensräume angelegt werden. Der neu geplante Waldrand am Nordrand des Baugebietes eignet</p>	<p>Stürme und Fällarbeiten in Folge von Borkenkäferbefall in Teilbereichen vermehrt aufgelichtet und verändert. Die jüngste großflächige Fällung erfolgte in Zusammenhang mit weiterem Borkenkäferbefall im Jahr 2018 (vgl. hierzu Aussage von Herrn Dr. Kennel vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Protokoll zum am 19.07.2017 durchgeführten Scopingtermin).</p> <p>Aus den oben genannten Gründen handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine charakteristische Niederwaldbewirtschaftung. Daher wird die Behauptung, dass bei den in der Karte 1 ausgewiesenen Vegetationsbeständen (insbesondere „Vorwald“) die Bedeutung der Waldbestände verkannt wurde, zurückgewiesen. Der Verweis auf den großen Artenreichtum von Niederwäldern läuft somit ins Leere. Entsprechend ist es auch nicht erforderlich, darzustellen, wie die ökologische Funktion der Niederwaldnutzung ersetzt wird. Im Gegenteil erfüllen die im vorliegenden Fall gewählten Ersatzaufforstungsflächen im Planbereich, unmittelbar westlich angrenzend sowie in geringer Entfernung im Inntal alle Anforderungen, die sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) und aus der Berücksichtigung des Bayerischen Waldgesetzes (insbesondere Art. 1 und Art. 9 BayWaldG) an die Planung ergeben. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p><u>Zu 3 Reptilien:</u> Zunächst sei angemerkt, dass bei dem am 19.07.2020 durchgeführten Scopingtermin der Untersuchungsrahmen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel und Haselmaus festgelegt wurde. Eine Untersuchung der Reptilien wurde damals nicht gefordert (vgl. Protokoll zum Scopingtermin). Trotzdem wurde im Rahmen der Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse auch nach Zauneidechsen gesucht. Hierzu wird von dem beauftragten Biologen mitgeteilt: „In dem Gelände ist, aufgrund der knackenden und teils erhöhten Vegetation, das Auffinden von Zauneidechsen in der Fläche</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>sich aufgrund seiner Exposition hierfür nicht. Denkbar wären „Eidechsenhaufen“ am neu entstehenden Waldrand der geplanten Aufforstung bei Kraiburg.</p>	<p><i>erschwert. Daher wurden v.a. die Bereiche zum Fußweg, Wegquerungen und Baumstümpfe „nebenbei/beiläufig“, und nochmals gründlich im „Anschluss/Nachgang“ zu idealen Zeiten, meist nach der Vogelbegehung, ruhig abgegangen. Die Baumstümpfe, die häufig in der knackenden und schlecht zugänglichen Vegetation standen, wurden mit dem Fernglas abgesucht. Es konnte weder eine Zauneidechse gesehen, noch Hinweise auf sie, wie z.B. das Rascheln sich versteckender Tiere, gefunden werden. Daher wurde und wird hier von keinem Zauneidechsenvorkommen ausgegangen. Auch ist das potenzielle Vorkommensgebiet sehr isoliert gelegen: Es ist von Süden durch Wald und St 2352, im Osten und Norden durch eine Siedlung und im Westen durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung eingeschlossen. Wenn überhaupt kommt es nur selten bis vereinzelt zu Einwanderungen aus anderen Habitaten. Bei sehr seltenen und unregelmäßigen Einwanderungen ist in der Fläche für Zauneidechsen kein dauerhaftes Überleben oder die Etablierung einer dauerhaften Population möglich. Daher ist ein Vorkommen in der Fläche als unwahrscheinlich anzunehmen. Aus den genannten Gründen sind weitere Maßnahmen für die Art Zauneidechse bzw. für Reptilien nicht erforderlich.</i></p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme:</p> <p><i>„Neuanlage von Insektenlebensräumen entlang der Waldränder durch Einbringung von fünf besonnten Totholzlebensräumen (Wurzelstöcke, Stämme, Äste) und fünf „Insektenhotels“ sowie Schaffung eines durchgehenden mindestens 2 m breiten einmahligen „Blühstreifens“ im Westen und Süden (Saumbereich vor der Waldrandzone).“</i></p> <p>die Stadt Waldkraiburg <u>vorsorglich und ohne rechtliche Verpflichtung</u> auch potentielle Lebensräume für die Artengruppe der Reptilien schafft. Im Weiteren wird dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt, indem bei Feststellung von</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Hinsichtlich der nachgewiesenen Vogelarten ist festzuhalten, dass kein Ausgleich für die Arten Dorngrasmücke und Feldlerche vorgesehen ist. Dorngrasmücken finden in Gärten kaum geeignete Lebensräume. Für diese Art ist die Anlage kleiner, niedriger Gehölzinseln auf extensiv genutzten Grünlandflächen erforderlich (Vorschlag: 10 Inseln, Größe jeweils 3x4m). Im näheren Umfeld gibt es Ausgleichsflächen der Gemeinde Aschau, die bisher als strukturarme Wiese bewirtschaftet werden. Vielleicht ist hier eine Kooperation möglich und die Anlage der Strukturen wird von der Gemeinde Aschau gestattet. Es ist nicht richtig, dass die Feldlerche nicht beachtet werden muss. Dieses Jahr verzögerte sich aufgrund der Witterung im Mai bei einigen Arten die Reproduktionen, so dass eine Brut nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die Bebauung des Ackers und ggf. den neuen Waldrand entfällt der Platz für ein Brutpaar. Es sollten daher Lerchenfenster auf angrenzenden Äckern zur Verbesserung der Lebensraumsituation angelegt werden.</p>	<p>Reptilienvorkommen vor dem Bau des Vorhabens die Untere Naturschutzbehörde informiert wird, so dass Vergrämungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Arten getroffen werden können.                      Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p><u>Zu 4 Feldlerche:</u> Dem Einwand wird widersprochen. Begründung: Bei dem hiesigen festgestellten Vorkommensbereich („mögliches Brüten“) der Feldlerche handelt es sich um einen suboptimalen Brutplatz. Er ist von Wald (ca. 60 m Abstand) und Bebauung (ca. 100 m) eingegrenzt. Hinzu kommt ein Einschluss an der Westseite durch die stark befahrene Straße (ca. 120 m). Die Feldlerche hält zu Straßen, je nach Verkehrsstärke, einen Abstand von ca. 150 m und zur Bebauung oder Waldstrukturen etwa einen Abstand von 100 m. Wenn man diese Werte hier anwendet, ist das Gebiet bereits jetzt nicht mehr ideal geeignet. Dass die Feldlerche ein solches Habitat aufsucht, ist außergewöhnlich. Zudem ist bekannt, dass das Hauptverbreitungs- und Brutgebiet der lokalen Feldlerchenpopulation in dem Bereich südlich der Gemeinde Aschau am Inn liegt. Es ist zu vermuten, dass es auch in Zukunft, bei Erhalt der Fläche, zu keiner dauerhaften Besiedelung in einem solchen prekären Habitat kommen wird. Hinzu kommt, dass der Gesang erst spät im Jahr gehört wurde und bei keiner der früheren Gänge vernommen werden konnte. Daher ist hier davon auszugehen, dass die Feldlerche im Gesangsbereich im Rahmen einer Zweitbrut gehört wurde. Gleichzeitig kann dies bedeuten, dass ihr primärer Brutplatz vermutlich weiter entfernt lag. Eine Brut kann nicht ausgeschlossen werden, da diese Vogelart im Jahr bis zu zwei, selten drei Bruten durchführt und die Legeperiode durchaus bis Ende Juli geht. Jedoch ist das derzeitige Gebiet für den Erhalt einer Population nicht ausschlaggebend, da es sich um ein sporadisch aufgesuchtes Randhabitat mit ungünstigen Rahmenbedingungen handelt. Ob der Wegfall eines unregelmäßig genutzten und isolierten Brutplatzes, in einem prekären Habitat, einen negativen Effekt auf eine Population hat, ist fraglich. Ebenso zweifelhaft ist, ob die Förderung einzelner Brutpaare,</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>5. Der vorhandene Waldrand hat sich als essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse erwiesen. Die Flugaktivität war erheblich höher als an vergleichbaren Waldrändern im näheren Umfeld. Es ist anzunehmen, dass Tiere der im Siedlungsraum lebenden Wochenstuben hier jagen. Der vorhandene Waldrand sollte daher als mindestens 30m breiter Grünzug im Baugebiet erhalten werden oder (besser) weiterhin die Grenze zum Acker bilden (d.h., dass</p>	<p>mit fraglichen Erfolgsaussichten, das Bestehen einer größer gefassten Population sinnvoll ergänzt. Aus den genannten Gründen sind weitere Maßnahmen für die Art Feldlerche nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 4 Dorngrasmücke:</u> Der Empfehlung wird gefolgt. Begründung: Die Dorngrasmücke ist ein Vogel der halboffenen bis offenen Landschaft, die gerne Flächen mit nicht zu dichten Dornsträuchern, Stauden oder Einzelbüschen aufsucht. Zuwachsende Brachflächen an Wegen, Bahndämmen und Straßenrändern werden auch gerne aufgesucht. In Siedlungen und Städten fehlt sie. Auch hier wurde nur einmal ein singendes Männchen gesichtet. Diese nur geringe Gesangsaktivität könnte ein Hinweis auf eine Verpaarung sein, da unverpaarte Männchen deutlich intensiver singen. Hier kann von regelmäßigen Brutvorkommen einzelner Paare ausgegangen werden und es werden CEF-Maßnahmen notwendig.</p> <p>Bei der festgesetzten CEF-Maßnahme für die Dorngrasmücke handelt es sich um eine ca. 475 m<sup>2</sup> große Brachfläche auf Flurnummer 1611/Gem. Aschau am Inn, innerhalb derer einzelne Gehölzinseln stehen. Die Brachfläche grenzt auf Aschauer Flur unmittelbar an den neu gestalteten Waldrand und die landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Durch Pflanzung von einzelnen Büschen oder kurzen Hecken mit Belassen von Brachestreifen kann der Bereich für die Dorngrasmücken aufgewertet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird in diesem Punkt angepasst.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: Ja 12    Nein 1</p> <p>Zu 5: Das Vorkommen der Fledermäuse ist durch die Bestandserfassungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert. Aufgrund des dringenden Bedarfes, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, wird an der Überplanung der westlich gelegenen Ackerfläche und damit an der Verlagerung des Waldrandes in diesem Bereich festgehalten. Der Empfehlung</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>auf eine Bebauung des Ackers verzichtet wird). Aus den zahlreichen jungen Laubbäumen am derzeitigen Waldrand würde sich in kurzer Zeit ein ausreichend hoher Baumbestand entwickeln, auch wenn die hohen Nadelbäume aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen.</p> <p>Sollte sich der Erhalt des Waldrandes nicht verwirklichen lassen, so ist er versetzt nach Westen erneut aufzubauen. Dazu sollten Wurzelstöcke, Jungbäume und Soden auf der als Ortsrandeingußung vorgesehenen Ackerfläche flächig aufgebracht werden. Auf ein vielfältiges Relief ist zu achten. Auch Wurzelstöcke nicht ausschlagfähiger Bäume sollten versetzt werden. Baumpflanzungen sollten nur ergänzend erfolgen. Im Vergleich zu reinen Neupflanzungen sind diese „versetzten“ Gehölzflächen deutlich artenreicher, da auch Tierarten wie Insekten übertragen werden. Stockausschläge bilden deutlich schneller ein dichtes Gehölz als Neupflanzungen, so dass die ökologische Funktion des Waldrandes schneller wieder hergestellt wird.</p> <p>6. Zu den Gebäuden und den Grünflächen schlagen wir folgende Festsetzungen im Plan vor: Fallen für Kleintiere wie Kellerfensterschächte und Treppenabgänge sind zu vermeiden. Mindestens eine Seite sollte schräg und „erkletterbar“ ausgeführt werden, etwa durch raue Steine. Zur Förderung der Energiewende könnte eine Mindestfläche von Solarmodulen für jedes Gebäude vorgeschrieben werden. Die Ausrichtung der Gebäude ist hinsichtlich der Sonnenenergienutzung zu optimieren. Dies ist bisher nur teilweise der Fall. Für Flachdächer sollte eine Begrünung vorgesehen werden. Zur Förderung der Gebäudebrüter sollen an jedem Haus zwei Niststeine in die Wand integriert werden. Öffentliche Grünflächen, Parkplätze etc. sollten mit heimischen Stauden bepflanzt oder mit Saatgut heimischer Kräuter angelegt und als extensive Wiese gepflegt werden.</p>	<p>des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. den hier neu anzulegenden Waldrand durch Verlagerung von Wurzelstöcken, Jungbäumen und Soden aus dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich wird gefolgt, um deutlich schneller einen neuen Waldrand aufzubauen als durch Forstschulware.</p> <p>Abstimmung: Ja 12    Nein 1</p> <p>Zu 6: Eine weitergehende Festsetzung zur Ausgestaltung der Kellerfenster und Treppenabgänge wird abgelehnt, da dies als zu weitreichender Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren gesehen wird. Ebenso wird die Forderung, dass zur Förderung der Gebäudebrüter an jedem Haus zwei Niststeine in die Hauswand zu integrieren sind, als unverhältnismäßig zurückgewiesen, zumal mit der durchgeführten saP dem gesetzlichen Artenschutz ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>In Bezug auf die Nutzung alternativer Energien ist festzustellen, dass alle Doppelhaushälften mit einer nach Süden ausgerichteten Dachfläche (Satteldach) vorgesehen sind. Für die Einzelhäuser sind verschiedene Dachformen zugelassen, die ebenfalls eine wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie zulassen. Insofern wird der Forderung widersprochen, dass die Gebäude hinsichtlich der Sonnenenergienutzung zu optimieren sind. Eine Mindestfläche für Solarmodule soll nicht festgesetzt werden. Hier wird der Entscheidungsfreiheit der Bauherren in Bezug auf die Energieversorgung ihres Hauses größeres Gewicht beige-</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		plus Zusatz: bei Garagen mit Dachneigungen <10 % sind verpflichtend Gründächer vorzusehen.	<p>messen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Planung nun dahingehend ergänzt wird, dass im Planbereich auch ein Übergabepunkt für das Niedertemperaturnetz (Fernwärme) vorgesehen wird. Zudem wird die Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Niedertemperaturnetz und somit an die Geothermieanlage in der Stadt Waldkraiburg angeschlossen sind, wodurch ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.</p> <p>Der Hinweis zu den Bepflanzungen und zur Pflege der öffentlichen Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Eine naturnahen Bepflanzung, Gestaltung und Pflege ist für die öffentlichen Grünflächen ohnehin vorgesehen. Um dies durch Festsetzung zu fixieren, wird die Festsetzung, die öffentlichen Grünflächen betreffend (derzeit Nr. 7.3), wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Bäumen und Sträucher Verwendung finden (vgl. Pflanzliste unter Position B). Rasen bzw. Wiesenflächen sind extensiv, ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen.“</i> Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p>
11	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Süd, (Az: Zeichen CR.R O4-S(E1) XP TOEB-MÜN-20-86315) vom 08.09.2020	<p>1. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p>	<p>Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen der Bahn sind durch die Planung nicht beeinträchtigt. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</li> <li>• Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</li> <li>• Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.</li> <li>• Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.</li> <li>• Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: <a href="http://www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952">www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952</a></li> <li>• Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</li> </ul>	

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
13	Deutsche Telekom AG, PTI 21, vom 24.09.2020	<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: Im Geltungsbereich befinden sich 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. 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich. Die Lage der vorhandenen Telekommunikationsleitungen wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>
19	Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein vom 19.10.2020	<p>1. Die Stadt Waldkraiburg entwickelt derzeit das Gebiet, nördlich der St 2352 und westlich der „Von der Tann-Straße“, welches im Westen bis an die Stadtgrenze zu Aschau reicht, zu Wohnbauzwecken. Hier sollen in Zukunft auf einer Gesamtfläche von ca. 8,8 ha ca. 100 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für junge Familien entstehen. Grundlage dieser Bauleitplanung ist die in den vergangenen Jahren stetig steigende Nachfrage sowie die grundlegende Sicherung der Bevölkerungswachstumsziele der Stadt Waldkraiburg. Die Erschließung für dieses Bauleitplangebietes ist gesichert. Durch die Schaffung von 100 neuen Wohneinheiten plant die Stadt Waldkraiburg mit einem Zuzug von ca. 300 Einwohnern in diesem Entwicklungsgebiet. Das daraus zukünftig ansteigende Verkehrsaufkommen wird auf die Gemeinde Heldenstein erhebliche Auswirkungen haben. So ist damit zu rechnen, dass, aufgrund von Staubildungen auf den Ortsumfahrungen MÜ 25 und MÜ 40, der Innerortsverkehr in Heldenstein auf dem Weg zu BAB</p>	<p>Zu 1: In dem geplanten Wohngebiet ist gemäß Stellplatzschlüssel von ca. 200 zusätzlichen Kfz auszugehen. Diese werden zu verschiedenen Zeiten unterschiedliche Ziele (z. B. Graslitzer Straße mit Ziel Zentrum Waldkraiburg, St 2352 mit verschiedenen überregionalen Zielen, darunter auch die MÜ 25 und MÜ40 weiter zur BAB A94, Anschlussstelle Heldenstein) aufsuchen. Eine Ortsdurchfahrt durch Heldenstein und die genannten Ortsteile Haigerloh, Bachham und Niederheldenstein ist nicht sinnvoll, da gemäß Routenplaner mit höherem Zeiterfordernis verbunden. Insofern ist davon auszugehen, dass nur in Sondersituationen (z. B. Umfall mit Stau) von der schnellsten Route über die MÜ 25 und MÜ 40 abgewichen wird.</p> <p>Zudem zeigt ein Blick auf die gemessenen Verkehrsstärken auf der MÜ 25, dass der mit Realisierung der der Planung verbundene zusätzliche Verkehr auf der MÜ 25 gegenüber der aktuellen Belastung deutlich untergeordnet ist und damit auch nicht</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>A 94 Anschlussstelle erheblich belastet wird. Gerade zu den Hauptverkehrszeiten könnte somit nicht nur der Ortskern, sondern auch die Ortsteile Haigerloh, Bachham und Niederheldenstein stark frequentiert werden. Da hier in der Gemeinde Heldenstein keine Ausbauprojekte für eine derartige Verkehrszunahmen realisierbar sind, ist eine derart umfangreiche Entwicklung an dieser Stelle nicht zumutbar. Zudem würden der Gemeinde Heldenstein erheblich finanzielle Aufwendungen entstehen, um eine Verkehrsbelastung dieses Umfangs bewältigen zu können. Weiter vertritt die Gemeinde Heldenstein die Auffassung, dass eine solche Entwicklung keine Auswirkungen auf den Umfang der aktuellen Wasserschutzgebiete im Gemarkungsgebiet Heldenstein haben darf.</p> <p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat der Gemeinde Heldenstein freut sich über die dargestellte Entwicklung der Stadt Waldkraiburg. Er möchte jedoch folgende Anmerkung geben und bittet um Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde Heldenstein befürchtet zukünftig erhebliche Verkehrsbelastungen und damit verbunden auch finanzielle Aufwendungen. Dies ist in den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</li> <li>- Ebenso ist zu gewährleisten, dass eine weiterführende Entwicklung von Baugebieten keine Auswirkungen auf das bestehende Wasserschutzgebiet haben darf und das Schutzgut Wasser nochmals detailliert zu behandeln ist.</li> </ul>	<p>für ggf. vorhandene verkehrliche Probleme in den genannten Ortsbereichen verantwortlich gemacht werden kann: Aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) [-&gt;<a href="https://www.baysis.bayern.de">https://www.baysis.bayern.de</a>] können für Kreisstraße MÜ 25 aus den Verkehrszählungen 2010 und 2015 folgende Verkehrsdaten entnommen werden</p> <p><u>Kreisstraße MÜ 25:</u> Zählstelle <u>südlich</u> von Haigerloh, Straßenverkehrszählung aus - dem Jahr 2010: DTV: 2.029/24 Std., SV: 88/24 Std. - dem Jahr 2015. DTV: 3.427/24 Std., SV: 141/24 Std.</p> <p>Zählstelle <u>nördlich</u> von Haigerloh vor der Autobahn, Straßenverkehrszählung aus - dem Jahr 2010. DTV: 2.387 /24 Std., SV: 115 /24 Std. - dem Jahr 2015. DTV: 3.593 /24 Std., SV: 191/24 Std.</p> <p>Aus den gemessenen Verkehrszahlen für die MÜ 25 lässt sich erkennen, dass zum einen mit ca. 3.500 Kfz/24 Std. schon eine hohe Verkehrsstärke besteht. Zum anderen zeigt sich, dass zwischen dem Jahr 2010 und dem Jahr 2015 die Verkehrsbelastung auf der MÜ 25 deutlich zugenommen hat. Ausgehend von dem Jahr 2010 ergibt sich eine Steigerung südlich von Haigerloh von ca. 69 % und nördlich von Haigerloh von 50 %.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass dem neu ausgewiesenen Wohngebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Verkehrsstärke auf der MÜ25 und im Weiteren auf den genannten Ortsdurchfahrten der VG Heldenstein zukommt. Aus diesem Grund hält die Stadt Waldkraiburg an der vorliegenden Planung fest.</p> <p>Das Schutzgut Wasser wurde im Rahmen der Bebauungsplanerstellung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichtes behandelt. Für das Trinkwasserschutzgebiet „Aschau am Inn“ (Nr. 2210774000048) sind durch die Planung keine Beein-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			trächtigungen zu erwarten. Auch das zuständige Wasserwirtschaftsamt hat diesbzgl. keine Bedenken geäußert. Aus diesem Grund hält die Stadt Waldkraiburg an der vorliegenden Planung fest. Abstimmung: Ja 13 Nein 0
22	Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 28.09.2020	1. Die Stadt Waldkraiburg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung im Westen der Stadt Höhe Stettiner Straße schaffen um damit der hohen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir daraufhin weisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb nicht eingeschränkt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von Ihnen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen wie Geruch, Lärm etc.	Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich. Das Umfeld des Planbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Insofern sind durch die nun vorgelegte Planung „Waldkraiburg West“, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, keine weiterreichenden Einschränkungen für dort ansässige Handwerkbetriebe zu erwarten.  Abstimmung: Ja 13 Nein 0
29	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp044/11), <u>Untere Naturschutzbehörde</u> vom 30.09.2020	<u>1. Naturschutz und Landschaftspflege (fachliche Informationen und Empfehlungen):</u> Die Stadt Waldkraiburg möchte ihr Siedlungsgebiet um ein Allgemeines Wohngebiet im Südwesten des Stadtgebiets erweitern. Die geplante Bebauung rückt demnach nach Westen aus dem bestehenden Waldrand hinaus und damit bis an die Gemeindegrenze zu Aschau a. Inn heran. Die Entfernung zu Aschau a. Inn würde folglich von ca. 400 m auf 250 m schrumpfen. Die angestrebte Baugebietsausweisung erfolgt weitgehend im Waldbereich. Sie wird um eine vorgelagerte Ackerfläche im Westen ergänzt. Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht wird wie folgt zu der geplanten Baugebietsausweisung Stellung genommen:	Zu 1: Mit der 46. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 verfolgt die Stadt Waldkraiburg das Ziel, am südwestlich gelegenen Stadtrand dringend benötigte, neue Wohnbauflächen für junge Familien auszuweisen (Einzel- und Doppelhäuser). Vorlaufend hat die Stadt Waldkraiburg ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK <sup>7</sup> ) entwickelt, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011) <sup>8</sup> vorausging. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH <sup>9</sup> ) durchgeführt und in diesem Zuge auch durch Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf nicht

<sup>7</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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><u>1.1 Flächennutzungsplan &amp; Regionalplan:</u>                      Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet zum Teil als landwirtschaftliche Fläche, als Waldgebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der größte Teil wird allerdings vom Waldgebiet eingenommen. Die Waldfläche weist neben der Lebensraumfunktion eine wichtige Klimafunktion für das Stadtklima auf. Zudem stellt der Wald ein charakteristisches Landschaftsbild für die Stadt Waldkraiburg dar, da die gesamte Stadt von Wald umgeben ist und durch lineare Waldstrukturen durchkreuzt wird. Insgesamt wird die Durchbrechung des bestehenden Waldrands kritisch gesehen. Der natürlich eingewachsene Waldrand stellt neben der Bedeutung für das Landschaftsbild und der klimatischen Funktion ein wichtiges Jagdhabitat, insb. für Fledermäuse, dar. Entsprechend ist es aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen den bestehenden Waldrand zu erhalten oder zumindest in die Siedlungsstruktur einzubeziehen. Die Möglichkeit zur „Verlagerung“ des Waldrandes in Richtung Westen (Planvariante) stellt aus fachlicher Sicht eine nachrangige Variante dar. Allerdings ist der Stadt Waldkraiburg zugutezuhalten, dass gegenüber der Erstplanung (Scoping-Termin) mittlerweile eine qualitativ deutlich höherwertige Ortsrandgestaltung (Waldmantel) vorgesehen ist. Ziel des Regionalplan Südostoberbayern ist, nicht zusammenhängende Siedlungseinheiten durch ausreichend dazwischenliegende Freiflächen dauerhaft voneinander zu trennen. Im Regionalplan heißt es konkret: „Um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten.“                      → Widerspruch zur Planung, da Freiraum zwischen Aschau a. Inn und Waldkraiburg verloren geht. Weitere Ziele lauten: „Land-</p>	<p>über die Innenentwicklungspotentiale zu decken ist. Insofern gründet die vorgelegte Planung auf einer Bedarfsanalyse und auf konkreten Anfragen von Bürgern bei der Stadt.</p> <p><u>Zu 1.1 Flächennutzungsplan und Regionalplan:</u>                      Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Formulierung im Regionalplan, dass „zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten“ sind (S. 73 der Begründung), kein strikt bindendes raumordnerisches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB darstellt, da sie in mehrerlei Hinsicht nicht hinreichend bestimmt ist. Zunächst hängt die Einordnung einer raumordnerischen Vorgabe als Ziel i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr.1 ROG nicht allein von der Bezeichnung ab, sondern richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst: die Regelung muss die in § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG umschriebenen Voraussetzungen haben. Danach sind Ziele der Raumordnung „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen“ (Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Werkstand: 141. EL Februar 2021, § 1 Rn. 48). Allein der Zusatz „Z“ neben dem entsprechenden Absatz im Regionalplan genügt somit nicht, um die Zielqualität der Regelung zu bejahen. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Planaussage ausreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar gefasst ist (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8.10, NVwZ 2011, 821). Die Zielqualität muss aber verneint werden, wenn die entsprechende Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende planerische Abwägung nicht vornimmt (OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 21.04.2015 - 10 D 21/12.NE). Für „In der Regel“-Formulierungen gilt dabei, dass diese die für ein Ziel erforderliche Verbindlichkeit nicht aufweisen, sofern sie nicht die Ausnahmesachverhalte, die ein Abweichen von der Regel erlauben, bereits ausdrücklich aufführen (vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauB, Werkstand: 141.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>schaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder[...] sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.</p> <p>→ Verlust des Waldrands ist ein Widerspruch zur Planung.</p> <p>„Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden.“ [...] Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.</p> <p>→ Widerspruch zur Planung, da nun eine bandartige Entwicklung von Waldwinkel bis Waldkraiburg-Ost erfolgt (Wanderbarriere für Säugetiere etc.).</p> <p>Als Grundsätze sind im Regionalplan folgende Formulierungen festgelegt:</p> <p>„Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein.“</p> <p>„Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.“</p> <p>→ Widerspruch zur Planung, da die unter „Zielen“ genannte Größenordnung der Freiräume von 500 m zwischen den Siedlungen nun deutlich unterschritten wird. Durch die zukünftige Siedlungsausdehnung wird verstärkt gegen diese Zielsetzung verstoßen, indem lediglich ca. 250 m statt wie bislang über 400 m Freifläche verbleiben. Da die Nachbargemeinde ebenfalls ihr Gewerbegebiet in Richtung Waldkraiburg entwickeln möchte (so der mir aktuell bekannte Planungsstand) würden zukünftig weniger als 100 m Korridor verbleiben. Auf einer Länge von ca. 7 km (von Waldwinkel bis Waldkraiburg Ost) würde sich dann ein nahezu geschlossenes Siedlungs- und Gewerbekonstrukt erstrecken. Dies würde eine massive Wanderbarriere für die heimische (Flora) und Fauna darstellen. Daher kommt bei Fortführung der vorgelegten Planung dem zukünftig verbleibenden Restkorridor zwischen Aschau am Inn und Waldkraiburg eine besondere Bedeutung zu.</p>	<p>EL Februar 2021, § 1 Rn. 49). Dies kann auch bei der hier vorliegenden Formulierung „<i>grundsätzlich</i>“ angenommen werden, da diese impliziert, dass es zum Grundsatz eine Ausnahme geben muss. Da aber im Regionalplan keine Ausnahmesachverhalte, für die die 500 m-Regelung nicht geltend soll, genannt werden, kann die Regel auch nicht verbindlich als Ziel gelten. Hinzu kommt, dass auch der Begriff „<i>Entwicklungachsen</i>“ nicht hinreichend bestimmt ist. Voraussetzung für die Annahme der Zielqualität einer Regelung ist deren hinreichende sachliche und räumliche Konkretisierung. Es muss aus der Festlegung im Raumordnungsplan mit hinreichender Sicherheit ermittelbar sein, auf welchen Teilraum, Bereich, Fläche oder Standort sich die Festlegung bezieht (Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 3 Rn. 25). Die größte räumliche Bestimmtheit haben dabei zeichnerische Festsetzungen, allerdings können auch rein textliche Festsetzungen hinreichend räumlich konkret sein, wenn sie das Gebiet, für das die Regelung gelten soll, in seinem Kern verbal beschreiben und seine genaue gebietliche Abgrenzung nachfolgenden Raum- oder Fachplanungen überlassen (Runkel, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 141. EL Februar 2021, § 1 Rn. 50a). Dies ist hier nicht der Fall. Vorliegend wird das Gebiet, für das die 500 m-Regelung gelten soll, nur durch die Zusätze „<i>in Entwicklungachsen</i>“ und „<i>zwischen Siedlungseinheiten</i>“ festgelegt. Der Regionalplan selbst definiert diese Begriffe nicht weiter und legt auch in räumlicher Hinsicht nicht fest, wo im Geltungsbereich sich Entwicklungachsen befinden. Gerügt wurde von der UNB konkret, dass der ausreichende Freiraum zwischen Waldkraiburg und Aschau a. Inn verloren gehe. Aus Luftbilddaufnahmen wird deutlich, dass es sich bei dem Ortsteil Thann der Gemeinde Aschau a. Inn, welcher am nächsten an dem geplanten Wohngebiet der Gemeinde Waldkraiburg liegt, lediglich um einen größeren Weiler, bestehend aus einigen landwirtschaftlichen und einigen Wohngebäuden, handelt. Dabei ist schon fraglich, ob dieser Ortsteil überhaupt als Siedlungseinheit bezeichnet werden kann. Auch</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Dieser sollte nach Möglichkeit so naturnah wie möglich gestaltet werden um als Biotopverbundachse für die Tierwelt erhalten zu bleiben. Entsprechend sollte ein Zugriff auf diese Restflächen durch die Kommunen angestrebt werden, um diesen Korridor entsprechend naturnah zu entwickeln.</p>	<p>das Sondergebiet Dauerkleingärten nördlich vom Planungsgebiet der Gemeinde Waldkraiburg dürfte nicht als Siedlungseinheit einzuordnen sein.</p> <p>Dass der Planbereich den südwestlichen Stadtrand Waldkraiburgs umfasst und damit näher an die Bebauung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn heranrückt, ist nach Meinung der Stadt Waldkraiburg daher nicht zu kritisieren. Das aktuelle <u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> stuft Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> ein. Der <u>Regionalplan Südostbayern</u> (Stand 2000) stuft die Stadt Waldkraiburg als <u>Mittelzentrum</u> an einer Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung zwischen Mühldorf und Wasserburg ein. Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden.</p> <p>Das <u>integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept</u> wurde im Jahr 2018 veröffentlicht. Mit dem ISEK hat sich die Stadt Waldkraiburg ein tragfähiges und konsensfähiges Gesamtkonzept gegeben, das für die nächsten 15 bis 20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Stadtrates zur zukünftigen Stadtentwicklung dient. Im ISEK wird der Planbereich von Waldkraiburg West als Erweiterungsfläche für den Wohnbau dargestellt. Auch im derzeit <u>rechtswirksamen Flächennutzungsplan</u> ist bereits eine Wohnbaufläche dargestellt, die nun mit vorgelegter Planung, nach Westen erweitert und durch einen Waldgürtel abgeschlossen, zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Bebauung auf dem Stadtgebiet Waldkraiburgs führt. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur entsteht dabei nicht: so wird durch Blick auf das Luftbild deutlich, dass sich die zukünftige Bebauung Waldkraiburgs im Westen auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung keinesfalls ungegliedert bandartig ist, sondern eher kompakt mit einem sichtbaren Abschluss in Form eines ca. 30m breiten Waldstrei-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>fens darstellt. Insofern ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulich sinnvollen Erweiterung der Wohnbebauung im Westen Waldkraiburg auszugehen, die mit einem Ortsrand, der für die Stadt Waldkraiburg charakteristisch als Wald ausgebildet ist, abschließt.</p> <p>Die Bestrebungen der Nachbargemeinde Aschau a. Inn nach Ausweisung eines Gewerbegebietes nach Osten in Richtung des Stadtgebietes Waldkraiburgs können 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 (im LEP als Kreisregion ausgewiesen) zu der hier zu Lasten der Stadt Waldkraiburg kritisierten ungliederten 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 (&gt; 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 optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel der Planung, welches auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan fixiert ist. <b>Abstimmung: Ja 12 Nein 1</b></p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><u>2. Umweltbericht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Pflanzen &amp; Tiere sind der Kategorie III zuzuordnen. Begründung: Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für die Stadt; landschaftsprägender Waldrand; Vorkommen von Arten der Roten Liste. Entsprechend ist der Ausgleichsfaktor für den Wald auf 1,0 anzuheben.</li> <li>- Die zur Aufforstung vorgesehenen Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Waldstandorte geeignet. Die genaue Ausgestaltung der Waldflächen sollte eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Demnach sollten im Aufforstungsbereich Kraiburg Gehölze der Hartholzauze (ggf. in Teilen Weichholzauze) Verwendung finden. Zudem sollten typische Auwaldstrukturen wie Rohbodenstandorte (Abtrag des Oberbodens) angelegt werden (Zielsetzung: Weidensukzession o.ä.). Im Bereich des neu anzulegenden Waldrands westlich des Baugebiets sollten ebenfalls Sonderstrukturen wie Totholzhaufen etc. mit in die Planungen aufgenommen werden. Wünschenswert wäre hier Stockausschläge, alte Wurzelstöcke, Jungbäume und Totholz aus dem bestehenden Waldrand „umzulagern“ und für den Aufbau des neuen Waldrands zu nutzen. Hierdurch würde sich der neu gestaltete Waldrand „natürlicher“ entwickeln und man würde bereits kleinere Waldtierarten mit in den Neubebestand verfrachten. Auf eine großzügige Waldrandgestaltung sollte an allen Standorten geachtet werden.</li> </ul>	<p><u>Zu 2 Umweltbericht:</u></p> <p>Die im Planbereich vorkommenden Wälder sind gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ den Kategorien mittlere Bedeutung (unterer Wert, für nicht standortgemäße Wälder sowie oberer Wert für standortgemäße Wälder) zuzuordnen. Wälder der Liste c) des Leitfadens (= Wälder auf besonderen Standorten wie z. B. Auwälder), die aufgrund der Vegetationsausprägung mit einer hohen Bewertung zu belegen sind, kommen im Planbereich nachweislich nicht vor. Gemäß genanntem Leitfaden entscheidet bei unterschiedlichen Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter <u>der Schwerpunkt der Schutzgüter</u> über die Einordnung. Auch wenn in den für die Planung beanspruchten Wäldern Arten der sog. Roten Liste vorkommen, führt dies nicht zwangsläufig zur Gesamteinstufung „hohe Wertigkeit“. An der vorgenommenen Bewertung wird daher festgehalten.</p> <p>Eine angemessene Berücksichtigung der betroffenen naturschutzfachlichen Wertigkeiten ist damit im konkreten Fall auch bei einer mittleren Gesamtbewertung der Wälder (auch bei Vorkommen von sog. Rote Liste Arten) aus folgenden Gründen gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, innerhalb der u.a. die genannten Rote-Liste-Arten erfasst, bewertet und durch Festsetzung eigenständiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen berücksichtigt wurden,</li> <li>- Im Rahmen der vorliegenden Ausgleichsermittlung gemäß genanntem Leitfaden wurde für die Wälder innerhalb der zur Verfügung stehenden Faktorenspanne für Ausgleichsmaßnahmen von minimal 0,8 bis maximal 1,0 ein mittlerer Faktor = 0,9 gewählt, obwohl der Umfang der Vermeidungsmaßnahmen umfassend ist: So werden beispielsweise ca. 8.900 m<sup>2</sup> Wald (= ca. 16 % der Wälder im Planbereich) dauerhaft erhalten und zukünftig im Besitz der öffentlichen Hand naturnah entwickelt, ohne dass dies als Ausgleichsmaßnahme angerechnet wird.</li> </ul>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><u>3. Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Feldlerchenbrutpaar ist gemäß saP von der Ausweisung des Baugebiets betroffen. Daher sind entsprechende CEF-Maßnahmen mit in die Planung aufzunehmen (z.B. Feldlerchenfenster, Blühflächen, Ackerbrachen).</li> </ul>	<p>- Zudem entsteht aus der Berücksichtigung des Art. 9 des Bayerischen Waldgesetzes die Verpflichtung, den mit der Rodung einhergehenden Verlust der Waldfunktion (hier: insbesondere lokaler Klimaschutz) im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Insofern ist auch über die geplanten Ersatzaufforstungen, die im Verhältnis 1 : 1 eine adäquate naturschutzfachliche Kompensation der Waldverluste sichergestellt. Abstimmung: Ja 12 Nein 1</p> <p><u>Zu 3 Artenschutz:</u></p> <p><u>Zu Feldlerche:</u> Dem Einwand wird widersprochen. Begründung: Bei dem hiesigen Vorkommensbereich der Feldlerche handelt es sich um einen suboptimalen Brutplatz. Er ist von Wald und Bebauung eingegrenzt. Hinzu kommt ein Einschluss an der Westseite durch regelmäßig befahrene Straßen. Die Feldlerche hält zu Straßen, je nach Verkehrsstärke, einen Abstand von ca. 150 m und zur Bebauung oder Waldstrukturen etwa einen Abstand von 100 m. Wenn man diese Werte hier anwendet, ist das Gebiet bereits jetzt nicht mehr ideal geeignet. Dass die Feldlerche ein solches Habitat aufsucht, ist außergewöhnlich. Zudem ist bekannt, dass das Hauptverbreitungs- und Brutgebiet der lokalen Feldlerchenpopulation in dem Bereich südlich der Gemeinde Aschau am Inn liegt. Es ist zu vermuten, dass es auch in Zukunft, bei Erhalt der Fläche, zu keiner dauerhaften Besiedelung in einem solchen prekären Habitat kommen wird. Hinzu kommt, dass der Gesang erst spät im Jahr gehört wurde und bei keiner der früheren Gänge vernommen werden konnte. Daher ist hier davon auszugehen, dass die Feldlerche im Gesangsbereich im Rahmen einer Zweitbrut gehört wurde. Gleichzeitig kann dies bedeuten, dass ihr primärer Brutplatz vermutlich weiter entfernt lag. Eine Brut kann nicht ausgeschlossen werden, da diese Vogelart im Jahr bis zu zwei, selten drei, Bruten durchführt und die Legeperiode durchaus bis Ende Juli geht. Jedoch ist das derzeitige Gebiet für den Erhalt einer Population nicht ausschlaggebend, da es sich um ein sporadisch aufgesuchtes Randhabitat mit ungünstigen Rahmenbedingungen handelt. Ob der Wegfall eines unregelmäßig genutzten und</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>- Gleiches gilt für die Art Dorngrasmücke (Anhang I Vogelschutzrichtlinie). Für diese Art sind gezielt Hecken- und Saumstrukturen in der angrenzenden Offenlandschaft, möglichst zwischen Thann und Haigerloh, zu schaffen.</p> <p>- Zwar wurden bei den Kartierungen trotz „beiläufiger Suche“ keine Reptilien vorgefunden. Da sich die Habitatstrukturen auf den Kahlschlägen, (Vorwälder &amp; Sukzessionsstadien) jedoch mittlerweile gut für Eidechsen eignen, sollten in die Neugestaltung</p>	<p>isolierten Brutplatzes, in einem prekären Habitat, einen negativen Effekt auf eine Population hat, ist fraglich. Ebenso zweifelhaft ist, ob die Förderung einzelner Brutpaare, mit fraglichen Erfolgsaussichten, das Bestehen einer größer gefassten Population sinnvoll ergänzt. Aus den genannten Gründen sind weitere Maßnahmen für die Art Feldlerche nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu Dorngrasmücke:</u> Der Empfehlung wird gefolgt. Begründung: Die Dorngrasmücke ist ein Vogel der halboffenen bis offenen Landschaft, die gerne Flächen mit nicht zu dichten Dornsträuchern, Stauden oder Einzelbüschen aufsucht. Zuwachsende Brachflächen an Wegen, Bahndämmen und Straßenrändern werden auch gerne aufgesucht. In Siedlungen und Städten fehlt sie. Auch hier wurde nur einmal ein singendes Männchen gesichtet. Diese nur geringe Gesangsaktivität könnte ein Hinweis auf eine Verpaarung sein, da unverpaarte Männchen deutlich intensiver singen. Hier kann von regelmäßigen Brutvorkommen einzelner Paare ausgegangen werden und es werden CEF-Maßnahmen notwendig.</p> <p>Bei der festgesetzten CEF-Maßnahme für die Dorngrasmücke handelt es sich um eine ca. 470 m<sup>2</sup> große Brachfläche auf Flurnummer 1611/Gem. Aschau am Inn, innerhalb derer einzelne Gehölzinseln stehen. Die Brachfläche grenzt auf Aschauer Flur unmittelbar an den neu gestalteten Waldrand und die landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Durch Pflanzung von einzelnen Büschen oder kurzen Hecken mit Belassen von Brachestreifen kann der Bereich für die Dorngrasmücken aufgewertet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird in diesem Punkt angepasst.</p> <p><u>Zu Reptilien:</u> Zunächst sei angemerkt, dass bei dem am 19.07.2020 durchgeführten Scopingtermin der Untersuchungsrahmen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Tierartengruppen</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>tung des Stadtrands möglichst Habitatstrukturen für diese Tiergruppe mit aufgenommen werden (südost-exponierter Waldrand). Ggf. könnte man solche Strukturen auch am südlichen Waldrand der Ersatzaufforstung in Kraiburg mit integrieren. Sollten im Rahmen der Baufeldfreilegung wider Erwarten Zauneidechsen oder andere geschützte Tierarten auftreten, so ist die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten, sodass Vergrämuungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Arten getroffen werden können.</p>	<p>Fledermäuse, Vögel und Haselmaus festgelegt wurde. Eine Untersuchung der Reptilien wurde damals nicht gefordert. Trotzdem wurde im Rahmen der Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse nach Zauneidechsen gesucht. Hierzu wird von dem beauftragten Biologen mitgeteilt: <i>„In dem Gelände ist, aufgrund der knackenden und teils erhöhten Vegetation, das Auffinden von Zauneidechsen in der Fläche erschwert. Daher wurden v.a. die Bereiche zum Fußweg, Wegquerungen und Baumstümpfe „nebenbei/beiläufig“, und nochmals gründlich im „Anschluss/Nachgang“ zu idealen Zeiten, meist nach der Vogelbegehung, ruhig abgegangen. Die Baumstümpfe, die häufig in der knackenden und schlecht zugänglichen Vegetation standen, wurden mit dem Fernglas abgesucht. Es konnte weder eine Zauneidechse gesehen, noch Hinweise auf sie, wie z.B. das Rascheln sich versteckender Tiere, gefunden werden. Daher wurde und wird hier von keinem Zauneidechsenvorkommen ausgegangen.“</i> Auch ist das potenzielle Vorkommensgebiet sehr isoliert gelegen: Es ist von Süden durch Wald und St 2352, im Osten und Norden durch eine Siedlung und im Westen durch intensive Bewirtschaftung eingeschlossen. Wenn überhaupt kommt es nur selten bis vereinzelt zu Einwanderungen aus anderen Habitaten. Bei sehr seltenen und unregelmäßigen Einwanderungen ist in der Fläche für Zauneidechsen kein dauerhaftes Überleben oder die Etablierung einer dauerhaften Population möglich. Daher ist ein Vorkommen in der Fläche als unwahrscheinlich anzunehmen. Aus den genannten Gründen sind weitere Maßnahmen für die Art Zauneidechse bzw. für Reptilien nicht erforderlich.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme:</p> <p>„Neuanlage von Insektenlebensräumen entlang der Waldränder durch Einbringung von fünf besonnten Totholzlebensräumen (Wurzelstöcke, Stämme, Äste) und fünf „Insektenhotels“ sowie</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><u>4. Festsetzungen:</u>                      Neben den bereits bestehenden Festsetzungen werden folgende weiterführend als Minimierungsmaßnahmen angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lichtschächte sind Kleintiersicher zu gestalten (z.B. engmaschige Abdeckung oder „kletterbare“ Seitenwände).</li> <li>- Zäune sollten neben der bereits festgesetzten Bodenfreiheit auch sockellos errichtet werden. Nur so kann die Durchgängigkeit für Kleinsäuger wie z.B. den Igel gewährleistet werden.</li> <li>- Punkt 6 unter den Hinweisen sollte dahingehend konkretisiert werden, dass der Pflanzstandort im Bereich des eigenen Grundstücks in der Lage verschiebbar ist.</li> <li>- Die grundsätzliche Möglichkeit zur Errichtung von begrünten Flachdächern wird angeregt.</li> <li>- Die Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes (Punkt 20) ist für die Untere Naturschutzbehörde entbehrlich, kann aber natürlich trotzdem von der Stadt Waldkraiburg eingefordert werden. Für die UNB ist dies nur bei Geschosswohnungsbau und Gewerbebetrieben notwendig.</li> </ul>	<p>Schaffung eines durchgehenden mindestens 2 m breiten einmahligen „Blühstreifens“ im Westen und Süden (Saumbereich vor der Waldrandzone).“</p> <p>die Stadt Waldkraiburg <u>vorsorglich und ohne rechtliche Verpflichtung</u> auch potentielle Lebensräume für die Artengruppe der Reptilien schafft. Im Weiteren wird dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt, indem bei Feststellung von Reptilienvorkommen vor dem Bau des Vorhabens die Untere Naturschutzbehörde informiert wird, so dass Vergrämuungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Arten getroffen werden können.</p> <p style="text-align: right;">Abstimmung: Ja 12    Nein 1</p> <p><u>Zu 4 Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Der Anregung wird gefolgt: Festsetzung 7.8 wird um den Aspekt ergänzt, dass Einfriedungen sockellos auszubilden sind, sofern Zaunsockel nicht zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind.</li> <li>- Eine Änderung des Hinweises Nr. 6 ist nicht erforderlich, da aus der Formulierung („Standortvorschlag“) bereits deutlich hervorgeht, dass der Pflanzstandort örtlich nicht fixiert ist. Das eine Pflanzverpflichtung nicht auf den Nachbarn verschoben werden darf, ist selbstverständlich und daher nicht explizit aufzuführen (Stichwort: „schlanker Bebauungsplan“).</li> <li>- Für Garagen sind begrünte Flachdächer bereits derzeit zugelassen. Eine Änderung ist damit nicht erforderlich. Für die Hauptgebäude wurde sich aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung an die Umgebung für Satteldächer entschieden.</li> <li>- Der Hinweis zu den Freiflächengestaltungsplänen wird zur Kenntnis genommen und um den hier bei Einzel- und Doppel-</li> </ul>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p><u>5. Zusammenfassung:</u>                      Insbesondere der Verlust von unbebauten Freiräumen wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Schrittweise entsteht ein durchgängiges Siedlungsband zwischen Waldwinkel und Waldkraiburg Ost, was eine enorme Barrierewirkung für Wildtiere darstellt. Des Weiteren wird der „Durchbruch“ durch den bestehenden Waldrand kritisch gesehen, da dieser u.a. einen hohen Wert für das Landschaftsbild aufweist. Dennoch wurde im Rahmen der Planung versucht, durch eine großzügige Neuausweisung eines Waldrandes, gegen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entgegenzuwirken. Im nächsten Planungsschritt sind die nicht abwägungsfähigen Anforderungen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Dorngrasmücke) einzuarbeiten.</p>	<p>häusern nicht erforderlichen Aspekt der Kinderspielplätze gekürzt. Weitere Änderungen sind aus Sicht der Stadt Waldkraiburg nicht veranlasst. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p><u>Zu 5 Zusammenfassung:</u>                      Die im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Waldkraiburg weist eine Beschränkung ihrer Planungshoheit im Stadtgebiet zurück und hält an der Ausweisung des dringend benötigten Wohnraumes für junge Familien fest. Aus Sicht der Stadt sind der Bedarf und die Notwendigkeit für die Neuausweisung durch die im Rahmen des ISEK stattgefundenen demographischen Untersuchungen und die Analysen zu den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen belegt. Die vorgelegte Planung berücksichtigt sowohl den Aspekt des Landschaftsbildes als auch die ökologische Funktion einer naturnahen Ortsrandeingrünung im Biotopverbund. Aus diesem Grund wird das geplante Baugebiet zur Landschaft vollständig eingegrünt. In Bezug auf die Anforderungen an den Artenschutz wird auf die Ergebnisse der durchgeführten saP verwiesen, deren Ergebnisse sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederfinden.</p>
	<p>Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp044/11), <u>Kommunale Jugendarbeit</u> vom 30.09.2020</p>	<p>1. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung verfolgen. Dies soll u.a. an sozialen Anforderungen gewährleisten. Mit dem § 1 Abs. 6 BauGB werden insbesondere die Anforderungen hervorgehoben, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse u.a. die Bedürfnisse der Familien, sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt werden sollen. Das Amt für Jugend und Familie Mühlendorf a. Inn nimmt bzgl. der Belange von Kindern, Jugendlichen und Familien zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ wie folgt Stellung:                      Angebunden an die Von-Der-Tann-Straße und die Stettiner Straße soll ein neues Baugebiet mit rund 103 Einfamilien-/ oder Doppelhäuser entstehen. Die Bauleitplanung sieht hierfür zwei</p>	<p>Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planbereiches sind aktuell 2 in etwa gleichgroße Spielplätze mit gesamt 920 m² Fläche festgesetzt. Der sich rechnerisch auf Basis der Einwohnerzahl nach der DIN 18034 ergebende Bedarf von 927 m² Spielplatzfläche wird damit nahezu gedeckt. Zudem sei angemerkt, dass bei der erforderlichen Überplanung des nördlichen Planbereiches (aufgrund einer nicht verlegbaren Hauptabwasserleitung) eine weitere Optimierung gemäß den Anforderungen der Richtlinie (Flächengröße und Erreichbarkeit) vorgenommen werden wird, so dass sich abschließend ca. 1.000 m² Spielplatzfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben.</p> <p>Wenngleich verkehrsplanerische Maßnahmen zur sicheren Querung der nördlichen „Von-der-Tann-Straße“ wünschenswert                      Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>Spielplätze vor. Die Größe der Spielplätze ist durch den Bauleitplan nicht ersichtlich, diese sollten künftig mit qm- Anzahl beziffert werden. Zu den geplanten Spielplätzen ist der Westpark in Rund 450m Fußweg zu erreichen.</p> <p>Um einen sicheren Übergang zu den anliegenden Angeboten (Westpark, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten) zu gewährleisten, sollten hier verkehrsplanerische Maßnahmen zugunsten der Kinder und Jugendliche innerhalb des neuen Wohngebietes (Erreichen der Spielplätze), aber auch zur Überquerung der „Vonder-Tann- Straße“ ergriffen werden. Zudem sieht die DIN 18034 eine Vernetzung der Fuß- und Radwege vor. Diese sollten mitbeachtet werden. Neben der Vernetzung sollten auch Kommunikationsbereiche ermöglicht werden. Dies kann in Form von Sitzmöglichkeiten, z.B. beim Fuß- und Radweg in der Waldfläche angesiedelt werden.</p>	<p>sind, sind diese nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise die Anlage einer mittig in der Straße liegenden Querunginsel oder die Einrichtung einer Fußgängerampel können durch die Stadt veranlasst werden, ohne dass dies im vorliegenden Bebauungsplan zu regeln ist.</p> <p>Die weiteren Hinweise, wie z.B. die Vernetzung neuer Wohngebiete durch Fuß- und Radwege wurden in dem vorliegenden Plankonzept bereits berücksichtigt. Die Schaffung von Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen durch entsprechende Gestaltung und Möblierung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan sondern obliegt der späteren Umsetzung.</p>
	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp044/11), <u>Planungsrecht</u> vom 30.09.2020	<p>1. Als Präambel schlagen wir folgenden Text vor: Die Stadt Waldkraiburg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als <b>S a t z u n g</b>.</p>	<p>Zu 1: Der Empfehlung wird gefolgt. Es wird die vorgeschlagene Präambel in den Bebauungsplan eingefügt.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>
32	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde sowie Sachgebiet Städtebau (Az: 24.1-8291-Mü) vom 14.10.2020	<p><b>Vorliegende Planung:</b> Die Stadt Waldkraiburg plant, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um an der südwestlichen Gemarkungsgrenze ein Wohngebiet auszuweisen. Der Änderungsbereich umfasst ca. 8 ha; davon werden ca. 5 ha als Wohnbaufläche neu ausgewiesen. Im Zuge der Planung sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, um Wohnraum für junge Familien zu schaffen und der Überalterung der Bevölkerung entgegenzusteuern. Für den Planungszeitraum bis 2030 legt die Stadt Waldkraiburg einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen von ca. 13 – 19 ha zugrunde. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Waldfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p>Zu „Vorliegende Planung“: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p><b>Landesplanerische Bewertung</b></p> <p>1. Flächensparen und Innenentwicklung                      Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden. (vgl. LEP 3.1 G; s.a. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) A I 2.2 G)                      Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen und die Altersstruktur der Bevölkerung ist zu berücksichtigen (vgl. LEP 1.2.1 Z). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bay. Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Erläuterung zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweise für neue Siedlungsflächen finden Sie auch auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (<a href="http://www.landesentwicklung-baern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/Anlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf">http://www.landesentwicklung-baern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Flaechenverbrauch/Anlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf</a>).</p> <p>Die vorliegende Planung nimmt bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Freiflächen neu Inanspruch. Die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen erfolgt anhand der folgenden Kriterien:</p> <p>- Bedarf an neuen Siedlungsflächen                      Die Stadt Waldkraiburg führt in den Planunterlagen einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen von ca. 13 – 19 ha an; dieser wurde im Rahmen der Erstellung des ISEK der Stadt Waldkraiburg ermittelt. Der Flächenberechnung wurde ein Bevölkerungswachstum von ca. 900 bis 1.400 Einwohnern zugrunde gelegt. Auf Basis örtlicher Dichten wurde unter Berücksichtigung verschiedener</p>	<p>Zu Landesplanerische Bewertung, 1. Flächensparen und Innenentwicklung:                      Die Ausführungen zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, zur Regionalplanung Südostbayern und zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Landesplanerische Bewertung, 1. Flächensparen und Innenentwicklung - <u>Bedarf an neuen Siedlungsflächen</u>:                      Die Aussage der Regierung von Oberbayern, dass vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Waldkraiburg als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf und der im vorliegenden Fall gegebenen Berücksichtigung flächensparen-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>Dichtemodelle der o.g. Flächenbedarf abgeleitet. Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Waldkraiburg und der Berücksichtigung flächensparender Siedlungsdichten („hohe Dichte“) erscheint der angegebene Flächenumfang nachvollziehbar.</p> <p>- Innenentwicklung Für die künftige wohnbauliche Siedlungsentwicklung ermittelt die Stadt Waldkraiburg im ISEK ein Flächenpotential von ca. 43 ha. Bis zum Jahr 2030 geht sie von einer Aktivierungsrate dieser Flächen von ca. 30% aus. Im Ergebnis stehen der Gemeinde somit ca. 13 ha Flächenpotentiale zur Verfügung. Dem ISEK ist zu entnehmen, dass die 43 ha große Potentialfläche auch Neuausweisungen miteinschließt; diese stellen im landesplanerischen Sinne keine Innenentwicklungspotentiale dar. In der Summe ist unter den o.g. Aktivierungsrate überschlägig von ca. 7,2 ha Innenentwicklungspotential auszugehen. Im Abgleich mit den o.g. Bedarf an Siedlungsflächen ist die Ausweisung von ca. 6 ha Wohnbaufläche daher grundsätzlich nachvollziehbar.</p>	<p>der Siedlungsdichten („hohe Dichte der Bebauung“) der angegebene Bedarf an neuen Siedlungsflächen nachvollziehbar ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Landesplanerische Beurteilung, 1. Flächensparen und Innenentwicklung - <u>Innenentwicklung</u>: Die Aussage der Regierung von Oberbayern, dass im Abgleich mit dem Bedarf an Siedlungsflächen und unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale die Ausweisung von ca. 6 ha neuer Wohnbaufläche grundsätzlich nachvollziehbar ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass zwischenzeitlich durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>10</sup> eine Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg (mit Datenbank) erstellt wurde, die parzellenscharf klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet erfasst und dokumentiert. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg durch Befragung aller 502 Grundstückseigentümer der Baulücken (125 Stück) und der geringfügig bebauten Grundstücke (377 Stück) den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf nicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu decken ist: So liegt für die im Fremdbesitz befindlichen Baulücken nur 1 positive Rückmeldung mit Entwicklungsabsichten vor. Die Stadt Waldkraiburg verfügt selbst nur über 4 kleinere entwicklungsfähige Baulücken. Von den 372 angefragten Eigentümern geringfügig bebauter Grundstücke liegen nur 5 Rückmeldungen mit Entwicklungsabsichten vor.</p> <p>Als Fazit kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass - viele geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden sind, von deren Besitzern jedoch nur in 5 Fällen Entwicklungsabsichten bestehen,</p>

<sup>10</sup> 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>- Flächensparen Laut ISEK stellt das Plangebiet die größte zusammenhängende Potentialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bis zum Jahr 2030 dar. Die Planung sieht ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. einer zulässigen Wohneinheit vor. So ist in Bezug auf die vorgelegte Planung unter Berücksichtigung der o.g. Angaben zum Bedarf neuer Siedlungsflächen die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen nicht ersichtlich. Insbesondere vor dem Hintergrund der stark begrenzten Flächenressourcen der Stadt Waldkraiburg erscheint ein besonders sparsamer Umgang mit den wenigen Entwicklungsflächen notwendig. Zumal in vergleichbaren Ortslagen durchaus flächeneffizientere Siedlungsformen bereits Anwendung finden. Eine Diversifizierung des Wohnraumangebots würde auch unterschiedlichen Wohnraumsprüchen junger Familien Rechnung tragen. Der Nachweis eines sparsamen Umgangs mit der begrenzten Ressource Fläche ist in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>- überwiegend einzelne Baulücken vorhanden sind, wobei von nur einem Besitzer einer Fläche Entwicklungsabsichten geäußert wurden, weshalb die Aktivierung der Baulücken in nächster Zeit unwahrscheinlich ist, - nur sehr wenige, kleine Flächen im Eigentum der Stadt sind und damit die Zugriffs- / und Entwicklungsmöglichkeiten durch Stadt eingeschränkt bzw. nicht möglich sind.</p> <p>Insgesamt sind damit keine größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale in der Stadt vorhanden.</p> <p>Zu Landesplanerische Beurteilung, 1. Flächensparen und Innenentwicklung - <u>Flächensparen</u>: 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, wird 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 werden 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</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>anhand der durchgeführten demographischen Analyse<sup>11</sup> ersichtlich, dass in der Stadt Waldkraiburg bereits derzeit der Anteil der älteren Bevölkerung (&gt; 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 400 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 Be-</p>

<sup>11</sup> 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>2) Vermeidung von Zersiedelung und Biotopverbund                      Gemäß LEP soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (LEP 3.3 G; s.a. RP 18 B II 3.1 Z). Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (LEP 7.1.5 G).                      Die o.g. Planung grenzt unmittelbar im an die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Ampfing. Die bereits enge siedlungsstrukturelle Situation zwischen den beiden Siedlungsgebieten wird durch die Planung verschärft und damit die Durchlässigkeit des Freiraums eingeschränkt. Der nahezu durchgängige Siedlungsband zwischen Waldkraiburg und Ampfing (ca. 6 km) verstärkt die trennende Wirkung zwischen Lebensräumen und stellt zunehmend eine Barriere für Wanderungen von Arten dar.</p>	<p>reich (B-Plan Nr. 111, BA1: ehemaliges Gelände der Firma Koenen 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 geändert, in dem für die im Planbereich vorhandenen Einzelhäuser eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen wird.</p> <p>Zu 2: 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</u> (LEP) Waldkraiburg 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 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.</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>Bei der Anwendung flächensparender Siedlungsstrukturen sollte geprüft werden, inwiefern ein Abrücken der Siedlungsfläche von der Gemarkungsgrenze mögliche wäre. Zudem bitten wir um Abstimmung mit der Gemeinde Ampfing, um ein weiteres Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten zu vermeiden.</p>	<p>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 (&gt; 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 Bodenreueordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen sollen, ist eine ökologisch und gestalterisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel der Planung, welches auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan fixiert ist.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>3) Wald, Natur und Landschaft                      Von der Planung wäre Wald betroffen, der im Wald funktionsplan für die Region Südostoberbayern als Wald mit besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz klassifiziert ist (vgl. Wald funktionskarte, Landkreis Mühldorf a. Inn). Gemäß LEP sind Wälder aufgrund ihrer natürlich Speicherfunktion für Kohlendioxid und andere Treibhausgase zu erhalten (1.3.1 G). Große zusammenhängende Waldgebiete sollen vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt werden (LEP 5.4.2 G, RP 18 B I 2.3 Z). Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen (RP 18 B III 3.1 Z). Erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.                      Den Belangen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege ist in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Siedlungszusammenhang sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft soll geachtet und aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (RP 18 B I 2.1 Z) Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen; hierbei sind insbesondere die Auswirkung der o.g. bandartigen Siedlungsentwicklung auf die Wanderungsbewegungen wildlebender Tiere zu berücksichtigen.</p>	<p>An der Planung wird unverändert festgehalten.                      Abstimmung: Ja 13 Nein 0                      Zu 3: Für die im Rahmen der geplanten Bebauung zu rodenden Waldflächen im Umfang von ca. 4,63 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 (&gt; 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> Abstimmung: Ja 13 Nein 0                      An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>4) Ressourcenschonung, Energieversorgung und Klimaschutz                      Gemäß LEP 1.1.3 G soll der Ressourcenverbrauch (u.a. Böden und Freiräume) in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Potentiale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1.1 G). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...] (LEP 1.3.1 G).                      Durch kompakte Siedlungsstrukturen kann Verkehr vermieden und Energie gespart bzw. effizient genutzt werden. Daher bitten wir, bei der die Ausweisungen neuer Siedlungsflächen auf eine möglichst kompakte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu achten; dies ist in der vorliegenden Planfassung bisher nicht erkennbar. Kompakte Siedlungsstrukturen tragen auch zur Schonung von Böden und Freiflächen bei und mindern den Verbrauch natürlicher Ressourcen und reduzieren den Einsatz von Ressourcen.                      Gemäß LEP sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 Z u. 1.3.1 G). Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu (RP 18 B V 7.1 Z).                      Bisher können keine Aussagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien dem Bauungsplan entnommen werden. Wir empfehlen, dies in den Festsetzungen des Bauungsplans zu berücksichtigen. Die Nutzung von Dachflächen als Standorte der Energieerzeugung trägt auch einer effizienten Nutzung von Siedlungsflächen sowie dem Klimaschutz Rechnung (LEP 1.3.1 G)</p> <p><b>Ergebnis</b>                      In vorgelegten Fassung stehen der Planung die Erfordernisse des Flächensparens entgegen. Wir empfehlen, insbesondere auf-</p>	<p>Zu 4: 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 wird die Planung mit Blick auf die Nutzung geothermaler Wärme angepasst: So wird 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 Bauungsplan übernommen. Auf diese Weise ist eine Anschlusspflicht für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bauungsplanes an das Niedertemperaturnetz der Stadt Waldkraiburg sichergestellt und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Forderung nach kompakteren Siedlungsstrukturen wird auf die festgesetzte verdichtete Bauweise mit einer GRZ von 0,4 sowie die vorgesehene Änderung der Planung (Zulassung einer nach Fläche untergeordneten Zweitwohnung für Einzelhäuser) verwiesen. Flächensparenden Siedlungskonzepten ist damit Rechnung getragen.</p> <p><u>Fazit:</u>                      An der Planung wird unter Berücksichtigung der genannten Anpassungen (Errichtung eines Übergabepunktes für das geothermale Niedertemperaturnetz sowie nachrichtliche Übernahme der zugehörigen Satzung, Zulassung einer Zweitwohnung für Einzelhäuser) festgehalten.</p> <p>Zu Ergebnis: Mit den oben genannten Anpassungen (Zulassung einer Zweitwohnung für Einzelhäuser) sind nach Ansicht der</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>grund siedlungsstrukturellen Voraussetzungen und städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Waldkraiburg die Planung dahingehend anzupassen, um die Planung mit den Erfordernissen des Flächensparens in Einklang zu bringen. Bei Berücksichtigung der weiteren aufgeführten Belange kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.</p> <p>5. Fachbehördlicher Hinweis des SG 34.2 Städtebau                      Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir folgende Hinweise übermitteln:                      Sowohl mit Blick auf die Reduzierung der Versiegelung als auch mit Blick auf eine familienfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes wäre ein zeitgemäßes, differenzierteres Erschließungssystem mit zentralen Bereichen für den MIV in Kombination mit Parkierungseinrichtungen und autofreien Wohn- und Spielwegen zu empfehlen.                      Hinsichtlich der Wohnformen wären auch aus städtebaulicher Sicht verdichtete Konzepten für Familienwohnen (gestapelte Maisonetten als „Haus im Haus“, Reihenhäuser, Hofhäuser) der Lage angemessen und würden auch Familien mit geringerem Einkommen ansprechen. Insbesondere für die privaten Freiflächen, die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eher als Restflächen zwischen den Bauräumen wirken, könnte in diesem Zusammenhang ein Konzept mit gutgefassten halböffentlichen Begegnungsräumen und geschützten privaten Bereichen entwickelt werden. Um Wohnkonzepte für alle Lebensphasen zu ermöglichen, sollten pro Haus zwei Wohneinheiten zulässig sein. Eine entsprechende Anpassung des Stellplatzschlüssels wäre zu überprüfen.</p>	<p>Stadt Waldkraiburg die Erfordernisse der Raumordnung ausreichend berücksichtigt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung bereits derzeit eine verdichtete Bauweise darstellt. Für die Wahl anderer Siedlungs- und Erschließungsformen besteht im vorliegenden Fall aufgrund des konkreten Mangels an und der Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit Gartengrundstück kein Spielraum. Daher wird an der Planung unter Berücksichtigung der genannten Anpassungen festgehalten. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 5: Für die Wahl anderer Siedlungs- und Erschließungsformen sieht die Stadt Waldkraiburg im vorliegenden Fall aufgrund des konkreten Mangels an und der Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit Gartengrundstück keine Alternative. Die umfangreichen Untersuchungen/Ausführungen zur demographischen Entwicklung in Waldkraiburg, die Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sowie die daraus abgeleitete Zielsetzung der Planung legen nahe, die Planung wie vorgelegt, weiterzuführen. Dennoch wird vor dem Hintergrund der Forderung, weitere Anstrengungen zum Flächensparen zu unternehmen, 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 werden, wie gefordert, zusätzliche Wohnkonzepte für verschiedene Lebensphasen möglich.                      Der Vorschlag, für den motorisierten Individualverkehr eine zentrale Erschließung mit Stellplatzmöglichkeiten und in der Folge autofreie Wohnwege mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird zurückgewiesen, da nach Ansicht der Stadt Waldkraiburg vor Ort die genannten Einzel- und Doppelhäuser mit zugehörigem Stellplatz beim Wohnhaus nachgefragt sind. Eine Abkehr von der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird daher abgelehnt, zumal weitergehende Diversifizierung der Siedlungsformen in dem hier neu ausgewiesenen Wohngebiet den Zielsetzungen der Stadt Waldkraiburg entgegenlaufen würde.</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unter Berücksichtigung der genannten Anpassungen (Zulassung einer Zweitwohnung für Einzelhäuser) festgehalten. <b>Abstimmung: Ja 13 Nein 0</b></p>
36	Stadtwerke Waldkraiburg GmbH, vom 15.09.2020 sowie Nachtrag vom 16.10.2020	<p><u>1. Abwasser:</u> Es befindet sich ein Abwasserkanal auf dem Grundstück, der nicht überbaut werden darf. Der Kanal wird von dem Bauvorhaben berührt. Mit den Stadtwerken ist Rücksprache zu nehmen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Spartenpläne bei den Stadtwerken einzuholen.</p> <p><u>Wasser:</u> Es befindet sich eine Hauptwasserleitung auf dem Grundstück, die nicht überbaut werden darf. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Spartenpläne bei den Stadtwerken einzuholen. Die Leitung kann verlegt werden. Kostenträger ist der Kunde. Der Wasseranschluss ist möglich.</p> <p><u>Stromversorgung:</u> Das Grundstück ist soweit bekannt lastenfrei. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Spartenpläne bei den Stadtwerken einzuholen. Es werden 2 Trafostationen benötigt.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung:</u> Das Grundstück ist soweit bekannt lastenfrei.</p> <p><u>Glasfaser- und Kupferkabelnetz:</u> Das Grundstück ist soweit bekannt lastenfrei. Vor Beginn der Erdarbeiten sind Spartenpläne bei den Stadtwerken einzuholen.</p> <p><u>Strom für Straßenbeleuchtung:</u> Es wird auf die Erdkabel der Straßenbeleuchtung entlang des bestehenden Fuß- und Radweges ab Stettiner Straße bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes hingewiesen. Der Weg liegt auf den Grundstücken Fl.Nr. 1592 und 1585, jeweils Gemarkung Waldkraiburg. Für die Planung ist vorgesehen, den Weg zu verlegen.</p>	<p><u>Zu 1: Abwasser:</u> Dem Hinweis auf den im nördlichen Planbereich verlaufenden Abwasserkanal wird Rechnung getragen, in dem der nördliche Planbereich überplant wird. Dadurch ist sichergestellt, dass der Abwasserhauptkanal mit dem Schutzstreifen nicht überbaut wird.</p> <p>Die Hinweise zu den sonstigen Sparten (Wasser, Strom, Fernwärme, Glasfaser- und Kupferkabelnetz, Straßenbeleuchtung) werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Ausführung sind ggf. Verlegungen (Wasser) und Anpassungen (Straßenbeleuchtung) erforderlich.</p> <p><b>Abstimmung: Ja 13 Nein 0</b></p>
		<p><u>1. Nachtrag vom 16.10.2020:</u> Im Baugebiet befindet sich ein Abwasserhauptkanal, der der Ableitung der Abwässer der Gemeinde Aschau a. Inn dient. Der Abwasserkanal wird durch das Bauvorhaben berührt und kann nicht verlegt werden. Für eventuelle Sanierungsmaßnahmen in offener Bauweise ist auf jeder Seite des Abwasserkanals ein Abstand von 2,0 m zu jeglicher Bebauung einzuhalten. Die freizuhaltende Fläche ist aus dem beigelegten Plan ersichtlich.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Dem Hinweis auf den im nördlichen Planbereich verlaufenden Abwasserkanal wird Rechnung getragen, in dem der nördliche Planbereich überplant wird. Dadurch ist sichergestellt, dass der Abwasserhauptkanal mit dem Schutzstreifen nicht überbaut wird.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
37	Stadt Waldkraiburg, SG 42, Bauamt, Tiefbau und Verkehr, (Az: 412-os-612) vom 07.10.2020	<p>5. Verkehrsflächen</p> <p>5.1 Öffentliche Verkehrsflächen Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erscheinen hinsichtlich des Platzbedarfes grundsätzlich ausreichend bemessen. Begleitend zur Bauleitplanung werden wir bereits eine detailliertere Vor- bzw. Entwurfsplanung für die Verkehrsanlagen beauftragen, aus der sich ggf. noch im Planungsverfahren für den Bebauungsplan Änderungen für die festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergeben können.</p> <p>5.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege Der Fuß- und Radweg bei den Parzellen 5 und 7 grenzt an die Gemeindeverbindungsstraße der Nachbargemeinde Aschau a. Inn. Um unerwünschten Durchgangsverkehr, insbesondere zur nahegelegenen Schrebergartenanlage zu vermeiden, sollte der Fuß- und Radweg nicht 4 m breit geplant werden und somit noch einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Rad zulassen. Es ist ausreichend, den Weg 3 m breit zu planen. Auch eine erweiterte Einmündung in die Straße ist nicht notwendig. Unseres Erachtens ist eine Einmündung/Überquerungsstelle in Form einer Gehwegüberfahrt ausreichend. Der 3 m breite Fußweg bei den Parzellen 19 und 20 soll diese auch für Zufahrten erschließen. Die Verkehrsbedeutung der dargestellten Anbindung an einen Waldweg ist untergeordnet. Es ist nicht notwendig, den Weg als öffentliche Verkehrsfläche in die Baulast der Stadt Waldkraiburg zu übernehmen und daher wird vorgeschlagen, einen privaten Wohnweg festzusetzen, den die Eigentümer für einen beschränkten öffentlichen Verkehr (hier Fußgängerverkehr und forstwirtschaftlichen Verkehr) zu Verfügung stellen und der zu widmen ist. Das Gleiche gilt für den Fuß- und Radweg bei der Parzelle 92. Da der Wohnweg zusätzlich für Radverkehr vorgesehen ist, erscheint die geplante Breite von 4 m bedarfsgerecht (Begegnungsverkehr Pkw/Rad).</p> <p>5.4 Sichtdreiecke Sichtfelder sind nach den einschlägigen Richtlinien für die Anlage</p>	<p>Zu 5 Verkehrsflächen und 5.1 öffentliche Verkehrsflächen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind derzeit nicht erforderlich.</p> <p>Zu 5.2 Fuß- und Radweg zwischen den Parzellen 5 und 7: Dem Hinweis zur Breite des Fuß- und Radweges zwischen den Parzellen 5 und 7 wird nachgekommen. Die Wegbreite wird unter Berücksichtigung der Lage des Abwasserkanales auf 3 m verringert.</p> <p><u>Weg zwischen den Parzellen 19 und 20:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Der Weg wird als privater Wohnweg festgesetzt, den die Eigentümer für einen beschränkten öffentlichen Verkehr (hier Fußgängerverkehr und forstwirtschaftlichen Verkehr) zur Verfügung stellen.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p><u>Fuß- und Radweg bei Parzelle 92:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Der Weg wird als privater Wohnweg festgesetzt, den die Eigentümer für einen beschränkten öffentlichen Verkehr (hier Fuß- und Radfahrerverkehr und forstwirtschaftlicher Verkehr) zur Verfügung stellen.</p> <p>Zu 5.4 <u>Sichtdreiecke:</u> Im vorliegenden Bebauungsplan sind bereits derzeit die Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>von Stadtstraßen (RASt 06) insbesondere an allen Knotenpunkten und Überquerungsstellen von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Im Planteil sind daher zusätzlich zu den Einmündungen zur Von-der-Tann-Straße auch die Sichtdreiecke der anderen Knotenpunkte und Einmündungen/Überquerungsstellen der öffentlichen Fuß- und Radwege darzustellen.</p> <p>Die Planung beruht auf der Zielvorstellung, für das neue Baugebiet eine Tempo-30-Zone einzurichten. Das bedeutet, dass innerhalb der Zone an allen Kreuzungen und Einmündungen die Vorfahrtregelung „rechts vor links“ gilt. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h und der genannten Vorfahrtsregelung sind die restlichen Sichtdreiecke zu ergänzen.</p> <p>5.5 Private Wohnwege                      Da die privaten Wohnwege als Stichwege ohne Wendeanlage geplant sind, darf das Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichwege nicht befahren. Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der Schnittstelle zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitgestellt werden. Da wiederum auf der an die privaten Wohnwege angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche kein Gehweg vorgeschlagen wird und eine Bereitstellung von Abfallsammelgefäßen und allen anderen Abfällen am Fahrbahnrand nach der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig ist, wird vorgeschlagen, die privaten Wohnwege bei der Einmündung in die öffentliche Verkehrsfläche um entsprechende Abstellflächen zu erweitern.</p> <p>6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten                      Die Zufahrt der Parzelle 91 ist kritisch nahe an der stärker verkehrsbelasteten Einmündung in die Von-der-Tann-Straße geplant. Um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sollte die Bebauungsplanung der Parzellen 88-91 so geändert werden, dass die betreffende Zufahrt weiter vom Knotenpunkt abrücken kann.                      Die Zufahrten bei den Parzellen 47, 48, 62, 63, 76, 77, 83, 84, 88</p>	<p>Von-der-Tann-Straße eingetragen. Um dem Einwand Rechnung zu tragen, werden auch die sonstigen Sichtdreiecke im Innern des Planbereiches dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p>Zu 5.5 <u>Private Wohnwege</u>: Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Flächen zur Aufstellung der Müllcontainer für die an Wohnwegen gelegenen Hinteranlieger vorgesehen. Diese Flächen werden zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p>Zu 6 <u>Garagen, Stellplätze und Zufahrten</u>:                      Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung wird nach Möglichkeiten gesucht, den Knotenpunkt weiter von der Von-der-Tann-Straße abzurücken.                      Es wird davon ausgegangen, dass in den Wohnstraßen mit ausschließlicher Erschließungsfunktion (bei den Parzellen 47, 48, 62, 63, 76, 77, 83, 84, 88 und 91) die Sichtdreiecke bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h frei sind. Eine Überprüfung findet im Rahmen der beauftragten Vor- bzw. Entwurfsplanung</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>und 91, die unmittelbar im Knotenpunktbereich liegen sind insbesondere darauf hin zu überprüfen, ob notwendige Sichtdreiecke beeinträchtigt werden können (z. B. durch ständig abgestellte Fahrzeuge vor den Garagen).</p> <p>7. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>7.1 und 7.4 Wald und Ausgleichsflächen Zur eindeutigen Abgrenzung wird vorgeschlagen die Festsetzungen „Wald“ und „Ausgleichsflächen“ als öffentlich oder privat zu konkretisieren.</p> <p>7.3 Öffentliche Grünflächen Bezüglich der Anordnung und Größe der geplanten Kinderspielplätze überprüfen wir noch, ob die Anforderungen an die derzeit gültige DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ erfüllbar sind. Gegebenenfalls sind noch im Planungsverfahren für den Bebauungsplan Änderungen für die festzusetzenden öffentlichen Spielplätze notwendig.</p> <p>8. Umgang mit Niederschlagswasser Bei der detaillierten Vor- bzw. Entwurfsplanung für die Straßenentwässerung werden wir prüfen, ob die geplante Fläche für eine Sickermulde den Anforderungen entspricht und gegebenenfalls sind noch im Planungsverfahren für den Bebauungsplan entsprechende Änderungen notwendig.</p> <p>10. Immissionsschutz Bei der detaillierten Vor- bzw. Entwurfsplanung für Lärmschutzwall</p>	<p>für die Verkehrsanlagen statt. Geringfügige Überschneidungen für den Fall, dass Kraftfahrzeuge zeitweise vor den Garagen der aufgeführten Bauparzellen abgestellt werden, werden in den verkehrsberuhigten Bereichen toleriert, da im Planbereich eine verdichtete Bauweise realisiert werden soll. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 7 Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Zu 7.1 und 7.4 Wald und Ausgleichsflächen: dem Hinweis wird gefolgt. Da die Waldflächen in den Besitz und die Pflege der öffentlichen Hand übergehen sollen werden diese Flächen als öffentliche Waldflächen festgesetzt. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 7.3 Öffentliche Grünflächen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planbereiches sind aktuell 2 in etwa gleichgroße Spielplätze mit gesamt 920 m<sup>2</sup> Fläche festgesetzt. Der sich rechnerisch auf Basis der Einwohnerzahl nach der DIN 18034 ergebende Bedarf von 927 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche wird damit nahezu gedeckt. Zudem sei angemerkt, dass bei der erforderlichen Überplanung des nördlichen Planbereiches (aufgrund einer nicht verlegbaren Hauptabwasserleitung) eine weitere Optimierung gemäß den Anforderungen der Richtlinie (Flächengröße und Erreichbarkeit) vorgenommen werden wird, so dass abschließend im Geltungsbereich ca. 1.000 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche zur Verfügung stehen. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 8 Umgang mit Niederschlagswasser: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde der Flächenbedarf für die Versickerungsanlage durch ein Fachbüro geprüft. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan übernommen. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 10 Immissionsschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	ohne Stadtratsmitglied Hrn. Stocker und Hrn. Vetter	oder Lärmschutzwand werden wir prüfen, ob auf der geplanten Fläche die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllbar sind. Gegebenenfalls sind noch im Planungsverfahren für den Bebauungsplan entsprechende Änderungen notwendig.	wurde der Flächenbedarf für den Lärmschutz durch ein Fachbüro geprüft. Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan übernommen. Abstimmung: Ja 12 Nein 0
39	Stadt Waldkraiburg, SG 41, Bauverwaltung vom 17.09.2020	1. Zur Klarstellung des Abstandsflächenrechts i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO wäre ein Hinweis zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen an den Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern sinnvoll.	Zu 1: Der Empfehlung wird gefolgt: Es wird zur Klarstellung im Bebauungsplan zur Thematik Abstandsflächen ergänzt, dass Terrassenüberdachungen an den Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 zulässig sind.
40	Stadt Waldkraiburg, SG 42, Bautechnik vom 07.10.2020	1. Festsetzung 7.8 besagt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden dürfen. D. h. andere Einfriedungen z. B. ein Maschendrahtzaun ist bis 2m Höhe möglich? Ab wann gilt eine Einfriedung als Sichtschutzelement? Die Festsetzung, dass Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Mauer oder Sichtschutzelement ausgeführt werden dürfen, wird begrüßt. Unser Hinweis zielte eher auf eine genauere Definition ab. In der Praxis ergeben sich mit der aktuellen Formulierung sicher etliche Fragen. Daher unsere Bitte, die Festsetzung evtl. umzuformulieren um deutlicher zu machen, was erlaubt ist und was nicht.	Zu 1: Der Empfehlung wird nachgekommen, indem die Festsetzung 7.8 wie folgt konkretisiert wird:  <i>„Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig.</i>  <i>Die Gesamthöhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,30 m über Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 1,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand festgesetzt.</i>  <i>Lebende Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten und sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurück zu schneiden.</i>  <i>Von Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Weise, wie mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material, verkleidet werden. Die Verwendung greller Farben sowie ein mehrfarbiger Anstrich ist nicht zulässig.</i>  <i>Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Zaunsockel dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind.“</i> Abstimmung: Ja 13 Nein 0

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
42	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, (Az: 2-4622-MU 30-18796/2020 vom 24.09.2020	<p>1. Wasserwirtschaftliche Prüfung</p> <p>1.1 Starkniederschläge                      Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregeneignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>1.2. Hanglage des Plangebietes                      Am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen steigt das Gelände mit einer ostseitigen Exposition an. Die Geländeneigung beträgt bis zu 6 %. Bei Starkniederschlägen ist hierbei das Auftreten von wild abfließendem Wasser möglich, wodurch eine Überflutung der geplanten Gebäude auf den Baugrundstücken Nr. 3, 5, 7, 19, 20, 27 und 33 nicht auszuschließen ist.</p> <p>1.3 Altlasten                      Wie in der Satzung vom 07.07.2020 bereits erwähnt, ist das Stadtgebiet Waldkraiburg zum großen Teil überlagert mit dem ehemaligen Werk Fichte. Hierbei sind etwaige Untergrundverunreinigungen auch im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>1.4 Niederschlagswasser                      Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung raten wir der Stadt Waldkraiburg eine wassersensible Bauleitplanung. Niederschlagswasser ist breitflächig über eine mind. 0,3 m mächtige bewachsene Oberbodenzone vor Ort zu versickern. Rigolen ohne</p>	<p>Zu 1 Wasserwirtschaftliche Prüfung:                      Die Hinweise zu Starkniederschlägen, Hanglage, Altlasten und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Als Grundlage für die vorliegende Planung und die nachfolgende Erschließungsplanung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Dippold &amp; Gerold, Gutachten Nr. 13051, Jahr 2017), in dem die Gründungsfähigkeit des Bodens, der Aushub, die Abdichtung, die Dränung und der Frostschutz, sowie die Versickerung von Niederschlägen, das Verlegen von Rohrleitungen sowie eine Altlastenbeurteilung vorgenommen wurde. Basierend auf dem Gutachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich.</p> <p>Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der detaillierten Vor- bzw. Entwurfsplanung für die Straßenentwässerung geprüft wird, ob die geplante Fläche für eine Sickermulde den Anforderungen entspricht.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.</p> <p>Entsprechend raten wir der Stadt Waldkraiburg dringend an, hierzu konkretere Festsetzungen zu treffen und ein Abwasserbeseitigungskonzept zu erstellen. Es besteht auch die Möglichkeit, freizuhaltende Flächen für die Versickerung auf den einzelnen Parzellen festzusetzen.</p> <p><u>2. Folgerungen für die Bauleitplanung</u> Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Stadt Waldkraiburg im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:</p> <p>2.1. Starkniederschläge Wir bitten den Punkt 14 in den Hinweisen der Satzung vom 07.07.2020 in die Festsetzungen zu übertragen.</p> <p>2.2 Hanglage des Plangebietes Aufgrund der Hangneigung im westlichen Bereich des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Zu 2: Folgerungen für die Bauleitplanung:</u> Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p><u>Zu 2.1 Starkniederschläge:</u> Der Empfehlung, den Punkt 14 von den Hinweisen der Satzung in die Festsetzungen zu übertragen, wird gefolgt.</p> <p><u>Zu 2.2 Hanglage des Plangebietes:</u> Die Hinweise zu den möglicherweise entstehenden Gefahren durch wild abfließendes Wasser werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der konkreten Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wird folgender Text in die Hinweise aufgenommen:</p> <p><i>„Aufgrund der Hangneigung im westlichen Bereich des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Eine wassersensible Gebäudeplanung wird empfohlen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.“</i></p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>2.3 Altlasten                      Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf eine mögliche Schutzgutgefährdung nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Aufgrund einer benachbarten Altlastenverdachtsfläche ist hierauf besonders zu achten.                      Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert wird.</p> <p>3. Hinweise                      3.1. Informationen zu Hochwasser und Versicherungen                      Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: <a href="http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser">www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser</a> Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>                      Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <a href="http://www.elementar-versichern.de">www.elementar-versichern.de</a>)</p>	<p><u>Zu 2.3 Altlasten:</u> Der im Bebauungsplan vorhandene Hinweis Nr. 11 zu Altlasten wird um folgenden Text ergänzt:                      „Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf eine mögliche Schutzgutgefährdung nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Aufgrund einer benachbarten Altlastenverdachtsfläche ist hierauf besonders zu achten. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert wird. Abstimmung: Ja 13 Nein 0</p> <p>Zu 3 Hinweise:                      Zu 3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:                      Um Bauherren auf Risiken durch Starkregen hinzuweisen, wird folgender Text in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt:                      „Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: <a href="http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser">www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser</a>. Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung: <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <a href="http://www.elementar-versichern.de">www.elementar-versichern.de</a>)“.</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>3.2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.</p>	<p>Zu 3.2 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 Planbereiches durch Übertragung des Oberbodens mit Wurzelstöcken und Bodensoden aus dem derzeit bewaldeten Bereich erfolgen soll.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

1.2 Beteiligte Träger: Einwände von Privatpersonen

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
45	Privatperson (anonymisiert, Name der Verwaltung bekannt) vom 30.09.2020	<p>Wir dürfen zunächst grundlegende Bedenken zur Ausweisung des Baugebietes West anmelden (I) und anschließend konkret zum Bebauungsplan Nr. 82, Waldkraiburg West, Stellung nehmen (II).</p> <p>Zu I. <i>Grundüberlegungen</i>  <i>Baugrundstücke für Menschen aus der Region?</i>                      Nach wie vor ist es -objektiv betrachtet- unverständlich, dass die Stadt Waldkraiburg Wald- und Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Bauland umwandelt, ohne Eigentümerin der Grundstücke zu sein. Nur 10 der über 100 Baugrundstücke gehören der Stadt. Wie will die Stadt ihr Ziel erreichen, Wohnungssuchenden aus der Stadt und aus der näheren Umgebung Wohnbaugrundstücke anzubieten, wenn sie keine Verfügungsgewalt über die Grundstücke hat? Das ist ein Widerspruch in sich.</p> <p>Wenn die Stadt ernsthaft für Familien aus der Region Wohnraum schaffen will, müsste sie die Verfügungsgewalt über die Grundstücke haben. Sie müsste den Kaufpreis festsetzen können und sie müsste in der Lage sein, durch Baugebote, Rückkaufregelungen und ähnlichen Instrumentarien jegliche Spekulationen zu verhindern. Niemand kann die Stadt verpflichten, Bauland zu schaffen. Und wenn die Stadt das als freiwillige Aufgabe macht, sollte in jedem Fall sichergestellt sein, dass <u>sie</u> die Grundstücke vergibt. Die Position der Stadt ist hier eine ganz einfache: Wenn die Grundstückseigentümer die Grundstücke an die Stadt nicht verkaufen, macht die Stadt daraus kein Bauland. So einfach ist das.</p> <p>Die Entscheidung liegt zu 100% beim Stadtrat bzw. (wenn der Stadtrat das so will) bei einem beschließenden Ausschuss. Niemand sonst entscheidet. Keinesfalls liegt die Zuständigkeit beim ersten Bürgermeister (kann ihm auch nicht übertragen werden) und keinesfalls bei den Mitarbeitern der Verwaltung, die überhaupt keine originären Entscheidungskompetenzen haben.</p>	<p>Zu I: Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Stadt Waldkraiburg verfolgt das Ziel, zusätzlich zu den ca. 11,5 % Flächen, die bereits in ihrem Besitz sind, im Rahmen der Bodenordnung weitere Flächen für die von ihr verfolgten städtebaulichen Ziele zu sichern. Dazu wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Waldkraiburg und den weiteren Flächeneigentümern im Planbereich geschlossen. Zur Sicherstellung der sozialen Zielbindungen des Baugebietes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erhält die Stadt Waldkraiburg von den übrigen Grundstückseigentümern einen Anteil der Entwurfsflächen. Die zusätzlich zugeteilten Bauparzellen werden von der Stadt Waldkraiburg an berechnete Personen im Sinne von Ziffer II, IV, und V der Vergaberichtlinien der Stadt Waldkraiburg zur Eigennutzung der jeweiligen Bauparzelle zu einem um 25 % reduzierten Preis veräußert. Damit sieht die Stadt Waldkraiburg auch das Zielsetzung verwirklicht, Wohnraumsuchenden aus der Region Baugrundstücke zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Der Befürchtung, dass „am Ende kein einziger Einheimischer einen Bauplatz bekommt, zumindest nicht zu einem vernünftigen Preis“, wird widersprochen. Ebenso wird der Behauptung widersprochen, dass die Stadt auf allen Folgekosten (Kindergarten, Schule) sitzenbleiben würde. So wurden die Folgekosten ermittelt, die aus der erheblichen Mehrung der Wohnbauflächen für die soziale Infrastruktur (z.B. Infrastruktur für Kindergarten, Hort, Grund- und Mittelschule) entstehen, durch ein Fachbüro ermittelt. Im genannten, vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag werden die Planungsbegünstigten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB an den Kosten der durch die Schaffung der Wohnbaurechte verursachten sozialen Infrastruktur angemessen beteiligt.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Bisher plant die Stadt im Fall Baugebiet West „ins Blaue“. Ob sie jemals die Grundstücke erwerben kann, ist fraglich. Oder die Stadt hat von vornherein beabsichtigt, die Wald- und Grünfläche auf jeden Fall in Bauland umzuwandeln, völlig unabhängig von der Eigentumsfrage. In der heutigen Zeit würde das keine Gemeinde mehr machen.</p> <p>Die Grundstückspreise würden bei einem „freien“ Verkauf durch die Eigentümer der Wald- und Grünflächen steigen, die Stadt würde die Grundstückspreise kaputt machen. Viele Beispiele in der Praxis zeigen, dass in <u>den</u> Gemeinden die Grundstückspreise in einem vernünftigen Rahmen stabil geblieben sind, in denen die Gemeinde die Grundstücke rechtzeitig aufgekauft hat. Und am Ende wäre zu befürchten, dass kein einziger „Einheimischer“ einen Bauplatz bekommt. Zumindest nicht zu einem vernünftigen Preis. Auf allen Folgekosten (Kindergarten, Schule) würde aber die Stadt sitzenbleiben.</p> <p><b>Schon eine Planung „ins Blaue“ verwundert</b>                      Auch der städtische Haushalt ist von den beiden Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 82, Waldkraiburg West) betroffen.                      Die Planungs- und Verfahrenskosten dürften 100 000 Euro bereits weit überschritten haben: Architektenhonorare, Gutachterkosten, Personalkosten. Das Personal der Stadt muss das Bauleitplanverfahren durchführen, Beschlüsse der Entscheidungsgremien vorbereiten und vollziehen, sich mit den zahlreichen Stellungnahmen im Rahmen der verschiedenen Verfahrensabschnitte auseinandersetzen, mit den Grundstückseigentümern verhandeln, mit den Behörden sprechen, deren Belange berührt sein könnten, mit den Bürgern reden, die Bürger informieren, an den Sitzungen der Beschlussgremien teilnehmen, und so weiter, und so weiter. Meistens dürften mehrere MitarbeiterInnen gleichzeitig in die Arbeiten eingebunden sein.</p> <p>Zu II. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82  <b>Ausschluss der Präklusion</b></p>	<p>Fazit:                      Die Stadt sieht es aus den oben genannten Gründen nicht für zwingend erforderlich an, dass sie die Grundstücke in dem Planbereich vorab erwirbt. Durch den vorliegenden und vor dem Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung der für das Baugebiet formulierten Zielsetzungen, wie z.B. bezahlbaren Wohnraum für BürgerInnen aus der Region zu schaffen, gewährleistet. Gleichfalls werden die mit der Planung in Verbindung stehenden Folgekosten gerecht auf die Planungsbegünstigten verteilt. Dem Vorwurf, dass es sich hierbei um eine nicht zielgerichtete Planung „ins Blaue“ handelt, wird widersprochen.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p>Zu II Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82:                      Der Hinweis zur Präklusion wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Zunächst wollen wir mit den Einwendungen den Eintritt einer Präklusion verhindern, um bei einem Antrag auf Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO die Zulässigkeit des Antrags zu wahren (vgl. § 47 Abs. 2 Buchstabe a) VwGO).</p> <p><b>1. Stellungnahme 2014</b>                      Wir dürfen bei dieser Gelegenheit auf unser Schreiben vom 10.02.2014 verweisen, auf das wir im Übrigen bis heute keine fundierte Antwort bekommen haben.                      Die damalige Reaktion der Stadt (2014) auf unsere Bedenken war inhaltsleer, nichtssagend, in der Kernaussage provozierend gegenüber allen Unterzeichnern. Die Antwort ging auf unsere konkreten Argumente überhaupt nicht näher ein. Bürgerfreundliche (moderne) Verwaltung sieht anders aus. Sie wird von größtmöglicher Transparenz auf Augenhöhe geprägt. Obrigkeitlich-hoheitliches Verhalten der Verwaltung war (vor)gestern. Die Antwort war schlichtweg frech.                      In der rein sachlichen Betrachtung der Situation hat sich seit 2014 nichts geändert. Dagegen sprechen die Änderung der <b>Rechtslage</b> und die sich anbahnenden, unmittelbar bevorstehenden Änderungen (siehe Kabinettsitzung vom 16.7.2019) für die Argumente der Bewohnerinnen und Bewohnern von Waldkraiburg West.</p> <p><b>2. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, dem Flächenfraß ist entgegenzuwirken. Innenraum vor Außenraum</b>                      Noch mehr als bisher (und eine massive gesetzliche Einschränkung fand ja bereits 2014 statt) muss von den Kommunen bei der Ausweisung neuer Baugebiete flächenschonend umgegangen werden. Die Verdichtung hat vor der Verbauung unberührter Waldflächen, landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen absoluten Vorrang.</p> <p>Vgl. dazu § 1a Abs. 2 BauGB</p>	<p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p>Zu 1 Stellungnahme 2014:                      Der Hinweis auf das Schreiben aus dem Jahr 2014 wird zur Kenntnis genommen. Da sich das Schreiben aus dem Jahr 2014 auf eine derzeit nicht mehr aktuelle Planung bezog, muss, da nun eine neue, abweichende Planung vorgelegt wurde, hierauf nicht weiter eingegangen werden. Die allgemeinen Einwände aus dem Jahr 2014 wurden in der nun vorgelegten Stellungnahme vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage („Stärkung der Innenentwicklung“), erneut ausgearbeitet und vorgebracht, weshalb es ausreichend ist, die nun vorgebrachten Einwände abzuwägen.</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p> <p>Zu 2: Der Einwand wird zurückgewiesen. Begründung: Die Stadt Waldkraiburg ist sich ihrer Verantwortung, dem Flächenfraß entgegen zu wirken und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, bewusst. Es wird angemerkt, dass zwischenzeitlich durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>12</sup> eine Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg (mit Datenbank) erstellt wurde, die parzellenscharf klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet erfasst und dokumentiert. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg durch Befragung aller 502 Grundstückseigentümer</p> <p>Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>

<sup>12</sup> 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.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Zitatbeginn                      Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang ungenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.                      Zitatende</p> <p><b>Nachverdichtung, Leerstände</b>                      Das bedeutet, dass die Stadt vor der Inanspruchnahme von Waldflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen alternative Möglichkeiten ausschöpfen muss, um nicht gegen geltendes Recht zu verstoßen. Zu den alternativen Möglichkeiten gehören z.B. die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (Leerstände). Waldflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen dürfen nur dann als Bauland genutzt werden, wenn <b>alle Alternativen</b> völlig ausgeschöpft sind.                      Um den vom Baugesetzbuch geforderten absoluten Vorrang der Innenentwicklung ebenso wie die städtebauliche Erforderlichkeit einer Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gerecht zu werden, ist bei er Neuausweisung von Bauland der <b>konkrete Bedarf</b> nachzuweisen. Die Feststellung des Bedarfs schließt</p>	<p>der Baulücken (125 Stück) und der geringfügig bebauten Grundstücke (377 Stück) den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf, der Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ ist, nicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu decken ist: So liegt für die im Fremdbesitz befindlichen Baulücken nur 1 positive Rückmeldung mit Entwicklungsabsichten vor. Die Stadt Waldkraiburg verfügt selbst nur über 4 kleinere entwicklungsfähige Baulücken. Von den 372 angefragten Eigentümern geringfügig bebauter Grundstücke liegen 5 Rückmeldungen mit Entwicklungsabsichten vor.</p> <p>Als Fazit kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viele geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden sind, von deren Besitzern jedoch nur in 5 Fällen Entwicklungsabsichten bestehen,</li> <li>- überwiegend einzelne Baulücken vorhanden sind, wobei von nur einem Besitzer einer Fläche Entwicklungsabsichten geäußert wurden, weshalb die Aktivierung der Baulücken in nächster Zeit unwahrscheinlich ist,</li> <li>- nur sehr wenige, kleine Flächen im Eigentum der Stadt sind und damit die Zugriffs- / und Entwicklungsmöglichkeiten durch Stadt generell eingeschränkt bzw. nicht möglich sind.</li> </ul> <p>Insgesamt sind damit keine größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale in der Stadt vorhanden. Am 31.01.2023 hat der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss die Ergebnisse des vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH erstellten Gutachtens „Flächenmanagement – Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ gebilligt.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Waldkraiburg ein <u>integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>13</sup>)</u> entwickelt hat, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al.</p>

<sup>13</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>dabei selbstverständlich die Betrachtung der <b>Innenentwicklung</b>, einschließlich aller <b>Leerstände</b> mit ein.                      Um über die mögliche Innenraumverdichtung und Leerstände Klarheit zu bekommen, muss die Stadt <b>vor</b> der Ausweisung neuer Baugebiete im Bereich schützender Waldflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen ein <b>Innenraumverdichtungs-, Leerstandsmanagement</b> installieren. Dieses Innenraumverdichtungs-, Leerstandsmanagement wird im Übrigen mit Mitteln des Freistaates Bayern, z.B. im Rahmen von Regionalmanagements, der ländlichen Entwicklung oder der Städtebauförderung, unterstützt. Außerdem stellt die Staatsregierung Instrumente zur Durchführung des Leerstandsmanagements zur Verfügung (Flächendatenbank, Vitalitätscheck, Folgekostenrechner).</p> <p><b>Landesplanungsrecht</b>                      Das Landesplanungsrecht enthält verschiedene Vorgaben, wonach <b>flächensparend</b> zu planen ist und bei der Siedlungsentwicklung vorrangig Potenziale der <b>Innenentwicklung</b> zu nutzen sind. Hier sind insbesondere die Festlegungen in Kapitel 3 des LEP zu nennen: 3.1 <b>Flächensparen</b>, 3.2 <b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindungsgebot.                      Damit es zu einer einheitlichen Umsetzung dieser landesplanerischen Vorgaben im Sinne des Gesetzgebers kommen wird, wird das Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie eine standardisierte Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen zur Verfügung stellen.</p>	<p>2011)<sup>14</sup> und die erste Ermittlung der in der Stadt vorhandenen Baupotentiale (Brachen, untergenutzte Flächen sowie Konversionsflächen) vorausging.                      Aus der demographischen Analyse ist ersichtlich, dass in der Stadt Waldkraiburg bereits derzeit <u>der Anteil der älteren Bevölkerung (&gt; 65 Jahre) über dem Landkreisdurchschnitt liegt</u> und zukünftig von einer weiteren Erhöhung des Anteils dieser Altersgruppe ausgegangen wird. Zudem zeigt die Analyse der Wohnungsstruktur, dass in der Stadt Waldkraiburg, auch im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt, <u>der Anteil an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten gegenüber Wohnungen in Einzel- und Doppelhaushälften deutlich überwiegt</u>.                      Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der aktuell gegebenen Verteilung der Wohnungstypen ist es daher das Bestreben der Stadt Waldkraiburg, zeitnah <u>attraktive Wohnformen insbesondere für junge Familien</u> zu schaffen, um so einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Grundlage für eine gesunde Durchmischung verschiedener Generationen im Stadtgebiet zu schaffen. <u>Die bevorzugte Wohnform junger Familien sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit eigenem Gartengrundstück</u>.</p> <p>Im Weiteren enthält auch das ISEKs eine <u>Analyse der Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung</u> (vgl. dort Kap. 3.14). So wurden neben unbebauten Grundstücken (Baulücken) und Brachflächen der für die Stadt Waldkraiburg besonders relevante Aspekt der Siedlungsentwicklung durch Konversion von innerstädtischen Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen in die Ermittlung der Baupotentiale einbezogen.</p> <p>Insofern und vor dem Hintergrund des nun durch das Büro Dragomir erstellten aktuellen Flächenmanagements mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale wird nach Meinung der Stadt</p>

<sup>14</sup> 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.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Waldkraiburg der § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend berücksichtigt, da zunächst die sonstigen vorhandenen Baupotentiale im planungsrechtlichen Innenbereich ermittelt und als prioritäres Entwicklungsziel und mögliche Alternative zur hier vorgenommenen Neuausweisung am Stadtrand in Betracht gezogen wurden. Dem Grundsatz „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ wurde auf diese Weise ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Gleichfalls wurde im Rahmen des ISEKs auf Basis des prognostizierten Bevölkerungswachstums eine <u>Analyse des zukünftigen Bedarfs</u> an Wohneinheiten durchgeführt. Dabei wurde optimistisch angenommen, dass ca. 30 % der vorhandenen innerörtlichen Baupotentiale und Konversionsflächen im Umfang von gesamt ca. 43 Hektar Fläche bis in das Jahr 2030 verfügbar gemacht werden können. Den auf diese Weise ermittelten 13 Hektar Baupotentialfläche, die bis zum Jahr 2030 voraussichtlich im innerstädtischen Bereich generiert werden können, steht, abhängig von der angestrebten Dichte einer Bebauung, ein Flächenbedarf von ca. 19 – 28 ha Fläche gegenüber. Außerhalb der Untersuchungen des ISEK führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 400 Personen/Familien, die seit Jahren auf geeignetes Bauland in Waldkraiburg warten. Insofern ist der dringende Bedarf für die Planung auch auf diese Weise nachgewiesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich nicht alle innerstädtischen Baupotentialflächen aus städtebaulicher Sicht für die angestrebte Einzel- und Doppelhausbebauung eignen.</p> <p>Die Erschließung neuer Wohnflächenpotenziale ist somit eine der Hauptaufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung Waldkraiburgs, um den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum decken zu können und damit als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu bleiben. Demgegenüber führt der aktuelle Mangel an entwickeltem Bauland für Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung dazu, dass junge Familien in die Nachbarkommunen abwandern, da Waldkraiburg ihnen keine geeigneten Wohnbauflächen anbieten kann.</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
			<p>Aus diesem Grund hält die Stadt Waldkraiburg auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung an der vorgelegten Planung fest, da diese nach ihrem Flächenumfang nicht ausreichend sind, um den nachgewiesenen Bedarf zu decken.</p> <p>In Zusammenhang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist auf die gestiegene zentralörtliche Bedeutung Waldkraiburgs hinzuweisen, welches dort als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf a. Inn ausgewiesen ist. Die in Bezug auf das Ziel des Flächensparens (vgl. Kap. 3.1 LEP) formulierten Grundsätze:</p> <p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung <u>unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden</u>,</p> <p>(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der <u>ortsspezifischen Gegebenheiten</u> angewendet werden,</p> <p>sieht die Stadt Waldkraiburg aufgrund der oben aufgeführten Sachverhalte (-&gt; Demographie, Bedarfsermittlung, Zielrichtung familiengerechtes Wohnen) ebenso erfüllt wie die unter Kap. 3.2 des LEP formulierte Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ( -&gt; <i>Analyse und Berücksichtigung vorhandener Baupotentiale</i>).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern in Ihrer Stellungnahme vom 14.10.2020 (Az: 24.1-8291-Mü) zu der vorliegenden Planung zu folgender Einschätzung kommt:</p> <p><i>Zur Thematik: Bedarf an neuen Siedlungsflächen</i></p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><b>3. Stettiner Straße als Durchgangsstraße ungeeignet</b></p> <p>3.1 Die Stettiner Straße ist für eine Abwicklung des geplanten Durchgangsverkehrs in das angrenzende Baugebiet nicht ausgelegt. Mit der zusätzlichen Aufnahme des Anliegerverkehrs des angrenzenden Baugebiets wäre die Stettiner Straße völlig überlastet. Zu Lösungswegen äußert sich die Stadt bisher nicht. Eine Aussage in einer öffentlichen Veranstaltung war, dass man die verkehrsrechtlichen Probleme später lösen werde. Wann?</p> <p>Planungsgrundlage für die Stettiner Straße war einzig die Erschließung der Anliegergrundstücke der Stettiner Straße selbst. Das ergibt sich schon aus der minimalen Fahrbahnbreite. Schon jetzt gibt es immer wieder Probleme, wenn größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Lastwägen) an parkenden</p>	<p>„Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Waldkraiburg und der Berücksichtigung flächensparender Siedlungsdichten („hohe Dichte“) erscheint der angegebene Flächenumfang nachvollziehbar.</p> <p>Zur Thematik: Innenentwicklung                  „Im Abgleich mit den o.g. Bedarf an Siedlungsflächen ist die Ausweisung von ca. 6 ha Wohnbaufläche daher grundsätzlich nachvollziehbar.“</p> <p><u>Fazit:</u>                  Die oben in der Abwägung ausgeführten Aspekte der Bedarfsermittlung sowie der Berücksichtigung der vorhandenen Baupotentiale werden zur Klarstellung ausführlicher als bisher in der Begründung zur 46. Flächennutzungsplanänderung und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 dargelegt. An der Planung wird aus den genannten Gründen festgehalten.</p> <p>Zu 3 und 3.1: Die Verkehrssituation wurde in einem Fachgutachten<sup>15</sup> im Prognose-Nullfall und für die vorliegende Planung (Prognose-Planfall) untersucht. Für die Stettiner Straße werden folgende Aussagen getroffen:</p> <p>Aus dem geplanten neuen Baugebiet Waldkraiburg West ist mit 200 Fahrzeugen / Tag aus Richtung Nord und 40 Fahrzeugen / Tag aus Richtung Süd zu rechnen.</p> <p><u>Beurteilung der Fahrbahnbreite gemäß der Rast 06<sup>16</sup>:</u>                  Mit mind. 6,00 m Fahrbahnbreite können sich sowohl zwei Pkws als auch ein Müllfahrzeug mit einem Pkw begegnen.                  Es ist anzumerken, dass in der Planfallsituation mit max. 50 Kfz/h in der Spitzenstunde (entspricht durchschnittlich weniger als 1 Fahrzeug pro Minute) der Begegnungsfall sehr selten auftritt.</p>

<sup>15</sup> Gevas (Januar 2022): Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82)

<sup>16</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen FGSV:Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) –Ausgabe 2006

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Autos vorbeifahren müssen. Der jetzige Planungsentwurf verstößt eindeutig gegen das Straßenverkehrsrecht. Die zahlreichen Baufahrzeuge und Baumaschinen, die in das neue Baugebiet fahren müssen, würden die verkehrsrechtlichen Probleme in der Stettiner Straße verschärfen. Zu einer Verschärfung der verkehrsrechtlichen Probleme werden nach Fertigstellung der Wohnhäuser auch die permanenten An- und Abfahrten in und vom neuen Baugebiet führen.</p> <p>Die Anbindung des neuen Baugebiets über die Stettiner Straße führt nicht nur zu einem verkehrsrechtlichen Problem, sondern auch zu einem absolut vermeidbaren <b>sicherheitsrechtlichen</b> Problem für alle Anwohner, vor allem für die Kinder und für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner.</p>	<p>Durch die stellenweise parkenden Fahrzeuge reduziert sich abschnittsweise die verfügbare Fahrbahnbreite. Die Begegnung zwischen Fahrzeugen kann jedoch reibungslos direkt bevor oder danach erfolgen, da die niedrige zulässige Geschwindigkeit (geplant 30 km/h) und die gegebene Sichtweite eine frühzeitige Erkennung zwischen Fahrzeugen und daher Ausweichmanöver ermöglichen.</p> <p><u>Gehweg:</u> Der bestehende Gehweg ist angesichts des Ausmaßes des Fußverkehrs ausreichend bemessen. Mitbenutzung der Fahrbahn von Fußgängern gemäß ist gemäß RAST 06 verträglich, da die Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h und die zulässige Geschwindigkeit 30 km/h liegt (Voraussetzungen für ein sicheres und verträgliches Miteinander von Kfz und Fußgänger im Mischungsprinzip gemäß RAST06). Es besteht keine Verpflichtung zur Anpassung an die Anforderungen der RAST 06 (gemäß RAST 06 Regelbreite eines Gehwegs 2,50 m).</p> <p><u>Radverkehr:</u> Aufgrund der geringen Geschwindigkeit und der niedrigen Verkehrsmenge ist keine Radverkehrsanlage erforderlich</p> <p><u>Fazit:</u> Dem Einwand wurde Rechnung getragen, indem ein entsprechendes Verkehrsgutachten durch ein qualifiziertes Fachbüro erstellt wurde. Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss: Die Stettiner Straße kann in ihrem heutigen Ausbau in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen den künftigen Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher für alle Verkehrsteilnehmer abwickeln. Entsprechend werden die Einwände zurückgewiesen. An der Planung wird unverändert festgehalten. Abstimmung: Ja 13    Nein 0</p>
	ohne Stadtratsmitglied Hrn. Stocker und Fr. Rudolf	3.2 Mit mehr Autos am Land ist zu rechnen Der miserabel ausgebaute öffentliche Personennahverkehr führt dazu, dass die Anzahl der Pkws in den Familien noch	Zu 3.2: Nachdem pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen sind und der Bereich der Garagenvorplätze für Besucher als temporärer Stellplatz zur Verfügung steht, wird davon ausgegangen, dass für den ruhenden und fließenden Verkehr in dem neuen

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>steigen wird. Ob man will oder nicht. Weil in vielen Familien beide, Mann und Frau, arbeiten, sind meistens beide auf ein eigenes Auto angewiesen. Dazu kommt die erforderliche Mobilität der Kinder. Kaum 18 Jahre alt ist ein Auto nahezu Pflicht, um in die Arbeit zu kommen. Das bedeutet auch in der Stettiner Straße Parkplatzprobleme. Wo sollen die Autos parken, die auf dem Grundstück keinen Platz haben, wo die Besucher?</p> <p><b>4. Unnötige Verschlechterung der Lebensverhältnisse im Westen der Stadt</b>                      Die Verwirklichung des Baugebietes in der Form des aktuellen Aufstellungsverfahrens verschlechtert insbesondere die Lebensverhältnisse aller Anwohner in der Stettiner Straße grundlegend, darüber hinaus aber auch die Lebensverhältnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner im Westen der Stadt.</p> <p><b>4.1 Grüngürtel</b>                      Der gewachsene Grüngürtel zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Neubaugebiet – im Unterschied zum ersten Planentwurf – wird weitgehend geopfert. In den ursprünglichen Planungen war der Grünstreifen erheblich breiter. Die Anlieger der Stettiner Straße (und diese in Vertretung aller, die den Grünstreifen als ein kleines Naherholungsgebiet täglich für Spaziergänge nutzen) fordern, dass der bisherige Grüngürtel weitestgehend erhalten bleibt. Die Stadt bzw. der für den Erlass des Bebauungsplans zuständige beschließende Ausschuss nimmt in der aktuellen Planung eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse zahlreicher Bürger in Kauf. Dies wiederum nur, damit im neuen Baugebiet einige</p>	<p>Baugebiet ausreichend Platz zur Verfügung steht. Zudem wurde durch die Anlage von Fuß- und Radwegen versucht, auch Anreize für die verstärkte Nutzung des nicht motorisierten Verkehrs zu schaffen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, für junge Familien ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird an der Planung unverändert festgehalten.</p> <p>Zu 4: Dem Einwand wird widersprochen. Aus Sicht der Stadt Waldkraiburg führt die vorliegende Planung nicht zu einer unverhältnismäßigen Verschlechterung der Lebensverhältnisse im Westen der Stadt Waldkraiburg. Auch sind die mit der Planung in Verbindung stehenden Veränderungen tolerierbar und müssen in der Abwägung hinter dem Ziel der beabsichtigten Wohnraumschaffung zurückstehen. Generell ist anzumerken, dass sich die Stadt Waldkraiburg mit dem Ziel, Wohnraum zu schaffen, auch in der Vergangenheit nach außen ausgedehnt hat. Insofern hat es und wird es immer wieder die Situation geben, dass unmittelbar an die Landschaft angrenzende Baugrundstücke nach Siedlungserweiterungen in den inneren Bereich der Stadt rücken. Dieser Umstand wurde auch in der Vergangenheit vor dem Hintergrund der Notwendigkeit, Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung zu schaffen, toleriert. Absittmung: Ja 12 Nein 0</p> <p>Zu 4.1: Dem Einwand wird widersprochen. Aus Sicht der Stadt hat eine ordnungsgemäße Interessensabwägung zwischen den Belangen der Anwohner in der Stettiner Straße und den städtebaulichen Zielen der Stadt Waldkraiburg stattgefunden. Wie oben ausgeführt, haben auch in der Vergangenheit erforderliche Siedlungserweiterungen dazu geführt, dass sich vorhandene Grünstreifen verringert haben. Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt Waldkraiburg bewusst dafür entschieden, nach Westen einen durchgängigen Waldstreifen, der teilweise auf Aschauer Flur durch Vorpflanzung weiter ergänzt wird (vgl. Plan 4 im Umweltbericht), als Ortsrandeingrünung zu belassen. Insofern ist das neu entstehende Baugebiet weiterhin landschaftsgerecht einge-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Einwände von Privatpersonen</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>wenige zusätzliche Baugrundstücke gewonnen werden. Diese Abwägung zu Lasten der Bürgerinnen und Bürger in der Stettiner Straße ist rechtswidrig. Eine ordnungsgemäße Interessensabwägung würde zu einem anderen Ergebnis führen. Es ist schlichtweg unfair, wenn zugunsten von einigen wenigen Baugrundstücken sehenden Auges allen Anliegern der Stettiner Straße große Nachteile zugemutet werden. Eine ordnungsgemäße Abwägung müsste zu Gunsten der Anliegerinnen und Anlieger entscheiden, die seit Jahrzehnten im Westen der Stadt wohnen. Ein breiter, sinnvoller Grünstreifen (Bäume, Sträucher, Fußweg, Bänke,...) zwischen dem Altbestand und dem Neubaugebiet hätte für alle Vorteile. Es würde auflockern, zum Spaziergehen einladen und den Altbestand vor dem (häufigen) Westwind in diesem Bereich schützen (4.3). Und es wäre ein kleiner Lärmschutz (s. 4.2).</p> <p><b>Waldkraiburg ohne Wald</b>                      Der Stadt sollte sensibler im „Umgang“ mit den restlichen Waldstücken sein (s. oben, Flächenfraß). Das Grün in der Stadt und am Rande der Stadt wird offensichtlich von Jahr zu Jahr weniger. Die Stadt opfert damit ihr Wertvollstes, das Prädikat „Stadt im Grünen“.</p>	<p>grünt. Indem vorgesehen ist, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Wald in den Besitz und die Pflege der öffentlichen Hand übergeht und zukünftig als öffentliche Waldfläche festgesetzt wird, ist sichergestellt, dass er naturnah und landschaftlich attraktiv gestaltet, seine ökologischen und lokalklimatischen Funktionen im Naturhaushalt weiterhin wahrnimmt. Wenngleich durch die notwendige Rodung von Waldflächen für die benachbarten Anwohner Naherholungsfläche verloren geht, besteht nach Ansicht der Stadt Waldkraiburg auf den Erhalt des gesamten Waldstreifens kein rechtlich begründbarer Anspruch. Auch kann auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem sich weniger Wohneinheiten befinden, nicht verzichtet werden, da diesem Bereich außer seiner Funktion zur Wohnraumentwicklung auch durch seine Anbindung an die Stettiner Straße eine verkehrliche Bedeutung innerhalb des Gesamtkonzeptes zukommt: so soll an der generellen Straßenführung und der Anbindung der Stettiner Straße im Norden festgehalten werden, da er zum Verkehrsfluss beiträgt und im Bedarfsfall (z. B. Straßensperrung bei notwendigen Baumaßnahmen) zusätzliche Optionen schafft.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch eine Naherholung, von der Stettiner Straße ausgehend, weiterhin auf einfache Weise möglich ist, da die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung durch den Wald in die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Aschauer Flur erhalten bleibt. Im südlichen Planbereich wird zudem eine neue Verbindung zum Fuß- und Radweg an der Inntalstraße geschaffen. An der Planung wird daher festgehalten.</p> <p>Zu Waldkraiburg ohne Wald:                      Als innerhalb eines Waldgebietes entstandene Stadt, ist der Stadt Waldkraiburg die Bedeutung des Waldes als charakteristisches Merkmal der Stadt (Stadtname/Stadtwappen) bewusst. Nicht zuletzt deshalb und da für die aus Westen auf der Staatsstraße nach Waldkraiburg einfahrenden Besucher dieser Bereich als „Visitenkarte Waldkraiburgs“ wahrgenommen wird, hat sich die Stadt dazu entschieden, das neue Wohngebiet durchgängig mit Wald einzugrünen und damit einen Kompromiss zwischen</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><b>4.2 Lärmschutz</b>                      Der bestehende Grüngürtel ist ein natürlicher (und auch notwendiger) Lärmschutz zur stark befahrenen Inntalstraße und zur ebenso stark frequentierten, neu errichteten Kreisstraße in Richtung Ampfing. Der Lärm hat sich in den letzten Jahren auf diesen Straßen nachweislich erhöht, die Benutzer dieser Straßen (Autobahnzubringer) haben drastisch zugenommen. Der Lärm dringt nicht unerheblich sogar durch den bestehenden Waldgürtel. Nach der Abholzung wird sich der Lärmpegel nochmals erhöhen.</p> <p><b>4.3 Windschutz</b>                      Für alle Anlieger der Stettiner Straße ist der bestehende Wald westlich der Stettiner Straße ein natürlicher Windschutz. Ortskundige und Spaziergänger wissen, dass in diesem Bereich nahezu permanent der Wind bläst. Das spüren die Spaziergänger und Hundehalter, wenn sie den Fußweg durch den Wald in Höhe des „Wasserhauses“ verlassen. Eine alte Planfassung sah zumindest einen breiten „Windschutz“ vor, der noch dazu in öffentlicher Hand bleiben sollte. Parkähnlicher Grünzug mit Bäumen, Gehweg und sonstiger Bepflanzung.</p> <p><b>4.4 Erholungsgebiet „vor der Tür“</b>                      Für das gesamte „Viertel“ ist das Waldgrundstück quasi ein</p>	<p>dem Ziel der Wohnraumschaffung und dem Erhalt des charakteristischen waldbestandenen Ortsrand geschlossen.</p> <p>Zu 4.2: Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (IB Greiner, Bericht Nr. 220071 / 2 vom 10.06.2020) durchgeführt. Die ermittelten Sachverhalte und erforderliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall an der Inntalstraße) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Weitere Auflagen aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Die mögliche Pegelerhöhung durch den Entfall des Waldes (1 dB(A)) wird durch den Lärmschutzwall entlang der Inntalstraße und auch durch die neue, abschirmend wirkende Bebauung westlich der Stettiner Straße mehr als kompensiert, sodass nach vollständiger Bebauung eine Pegelminderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten ist. Daher wird vor dem Hintergrund des Zieles, dringend benötigten, neuen Wohnraum zu entwickeln, an der Planung daher unverändert festgehalten.                      Abstimmung: Ja 12 Nein 0</p> <p>Zu 4.3: Es ist richtig, dass in der Region Winde aus westlichen Richtung vorherrschen. Nicht richtig ist, dass die Anlieger der Stettiner Straße durch die Waldrodung verstärkt den Winden aus westlicher Richtung ausgesetzt sind. Zum einen bleibt im Westen ein mindestens 15m breiter Waldstreifen erhalten, dem als Ausgleichsmaßnahme noch ein bis zu 10 m breiter Waldrand vorgelagert ist. Der im Bebauungsplan dargestellte Wald soll zukünftig in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen und nach ökologischen und landschaftsästhetischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden.                      Aus diesem Grund und da der bestehende Wald zukünftig in einem Waldrand aus Sträuchern seinen Abschluss findet, ist der bestehenden Windschutz weiterhin gegeben. Zudem sei angemerkt, dass auch die geplante Bebauung einen Beitrag als Schutz gegen Winde aus Westen leistet.                      Abstimmung: Ja 12 Nein 0</p> <p>Zu 4.4: Wenngleich durch die notwendige Rodung von Waldflächen für die benachbarten Anwohner Naherholungsfläche verloren geht, besteht nach Ansicht der Stadt Waldkraiburg auf den Erhalt</p>

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>„Naherholungsgebiet vor der Tür“. Spaziergänger, Hundebesitzer, ältere Bewohner des ganzen „Viertels“ nutzen diese bequem zu erreichende grüne Insel. Ein paar weniger Baugrundstücke zerstören ein kleines, aber intaktes Erholungsgebiet „am westlichen Rande der Stadt“, das eigentlich als Gegenpool des ausgiebigen Forstes im Osten Waldkraiburgs bestehen bleiben müsste. In Corona – Zeiten gewinnt dieses Argument an großer Bedeutung. Zuhause bleiben, anstatt weg zu fahren.</p> <p><b>4.5 Tiere</b> Der Lebensraum der Tiere ist in Waldkraiburg bereits in der nahen Vergangenheit stark und unverantwortlich beschnitten und eingeengt worden. Es ist einfach unverantwortlich, für ganz wenige Baugrundstücke (auch) der Tierwelt hier den notwendigen Lebensraum zu nehmen. In der letzten Woche konnten wir im Planungsbereich mehrmals eine Fledermaus fotografieren.</p>	<p>des gesamten Waldstreifens kein rechtlich begründbarer Anspruch. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch eine Naherholung, von der Stettiner Straße ausgehend, weiterhin auf einfache Weise möglich ist, da die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung durch den Wald in die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Aschauer Flur erhalten bleibt. Auch kann auf den nördlichen Teilbereich des Plangebietes nicht verzichtet werden, da diesem Bereich durch seine Anbindung an die Stettiner Straße auch eine verkehrliche Bedeutung innerhalb des Gesamtkonzeptes zukommt (vgl. dazu Ausführungen unter Nr. 3). Abstimmung: Ja 12 Nein 0</p> <p>Zu 4.5: Dass das neu ausgewiesene Wohngebiet Lebensraum von Fledermäusen ist, wird nicht bestritten. Zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Büro R2 Landschaftsarchitektur vom 15.07.2020) durchgeführt, innerhalb derer die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und der Kleinsäuger untersucht wurden. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Dass es sich hier um eine unverantwortliche Inanspruchnahme von Tierlebensräumen handelt wird mit Verweis auf das Fachgutachten zurückgewiesen, da unter Beachtung der genannten Maßnahmen für den Artenschutz und der mehr als flächengleichen Ersatzaufforstungen (Ausgleichsflächen) ausreichend Ersatzlebensräume geschaffen werden. Den gesetzlichen Anforderungen wird damit entsprochen. Abstimmung: Ja 12 Nein 0</p>
	ohne Stadtratsmitglied Hrn. Stocker, Fr. Rudolf, Hrn. Maier	<b>5 Nochmals zur Änderung des BauGB</b> <b>Die Ausweisung des Baugebiets Nr. 82 verstößt klar gegen die städtebaulichen Bestrebungen des Bundesgesetzgebers. Sie ist damit auf ein rechtswidriges Ziel ange-</b>	Zu 5: Es wird bestritten, dass die hier vorliegende Ausweisung gegen den städtebaulichen Bestrebungen des Bundesgesetzgebers widerspricht. Im vorliegenden Fall wird durch die vorgelegte 46. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 82 eindeutig nachgewiesen, dass

Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:			
Nr.	Einwände von Privatpersonen	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>legt, zumal nachweisbar in der Innenstadt bzw. im Innenbereich der Stadt viele Baulücken bestehen und unzählige Wohnungen freistehen, demnach ein wirklicher Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken nicht besteht. Die Stadt ist zudem stark überaltert. Viele Wohnungen werden nach und nach frei werden. Zudem werden derzeit auf und um das Konengelände unzählige Wohnungen gebaut. Die Anzahl ist so groß, dass ein Bedarf schon deshalb über viele Jahre gedeckt sein wird.</p> <p>Am 20. September 2013 trat der weitaus größte Teil der Bestimmungen des Gesetzes zur <b>Stärkung der Innenentwicklung</b> in den Städten und Gemeinden mit zahlreichen Änderungen des BauGB und der BauNVO in Kraft. Nach der Klimaschutznovelle 2011 soll damit in einem zweiten Schritt die <b>Innenentwicklung</b> in den Städten gestärkt werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung und dem Ziel der Städtebaupolitik des Bundes sind <b>Innenstädte</b> und Ortskerne die Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Dabei geht es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden.</p> <p><b>Kernziele des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind es danach (auch), eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.</b></p> <p><b>Die sog. Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB, dessen Missachtung Bauleitpläne auch zu Fall bringen kann (vgl. BayVGH, Urteil vom 7. August 2012, Az.: 1 N 11.1728), wird speziell mit Blick auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen für bauliche Zwecke gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB durch einen neuen Satz 4 präzisiert und mit einem zusätzlichen Gewicht in der Abwägung versehen: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei müssen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Daraus ergibt</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die vorliegende Planung auf einer fundierten Bedarfsanalyse für Wohnraum basiert, in der auch die demographische Entwicklung der Bevölkerung bis in das Jahr 2030 analysiert wurde (vgl. dazu das ISEK der Stadt Waldkraiburg),</li> <li>- die vorliegende Planung auch die derzeit bereits vorhandenen (vgl. dazu die Ergebnisse des Flächenmanagements – Erhebung der Innenentwicklungspotentiale durch das Büro Dragomir) und die verfügbar machbaren Baupotentiale (Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen) berücksichtigt. Die vorhandenen Potentiale reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf zu decken. Damit ist nach Ansicht der Stadt Waldkraiburg der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ausreichend gewürdigt.</li> </ul> <p>In Zusammenhang mit dem Nachweis des Bedarfes und der ausreichenden Berücksichtigung der noch vorhandenen Baupotentiale wird hier auf <u>die inhaltsgleichen Ausführungen zu 2.</u> verwiesen, ohne dass diese hier nochmals wiedergegeben werden müssen.</p> <p>Der Verweis auf die aktuell noch freien Wohnungen auf dem Konengelände greift demgegenüber zu kurz, da dort ausschließlich Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, die Wohnungen weitgehend verkauft sind und zudem die aktuelle Nachfrage bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Im Gegensatz dazu soll mit der hier vorgelegten Bauleitplanung insbesondere die Nachfrage junger Familien nach Eigenheimen mit Garten befriedigt werden.</p> <p>Zudem sei angemerkt, dass die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu den Themen Bedarfsermittlung und Innenentwicklung zu folgender Beurteilung kommt:</p> <p>Zitatanfang  <i>„Bedarf an neuen Siedlungsflächen                  Die Stadt Waldkraiburg führt in den Planunterlagen einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen von ca. 13 – 19 ha an; dieser wurde</i></p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Einwände von Privatpersonen</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p><b>sich für die Planung Waldkraiburg – West die Pflicht, um Abwägungsfehler zu vermeiden, über allgemeine Erwägungen hinaus anhand konkreter Daten zur Qualität und Verfügbarkeit etwaiger Innenentwicklungspotenziale nachvollziehbar zu begründen, warum eine bauliche Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ außerhalb des bestehenden Ortsrandes erfolgen soll (vgl. BT-Drs. 17/11468, Seite 12).</b></p> <p><b>6 Identität der Stadt Waldkraiburg</b> Dem Stadtrat bzw. dem zuständigen beschließenden Aus-</p>	<p><i>im Rahmen der Erstellung des ISEK der Stadt Waldkraiburg ermittelt. Der Flächenberechnung wurde ein Bevölkerungswachstum von ca. 900 bis 1.400 Einwohnern zugrunde gelegt. Auf Basis örtlicher Dichten wurde unter Berücksichtigung verschiedener Dichtemodelle der o.g. Flächenbedarf abgeleitet. Vor dem Hintergrund der <u>zentralörtlichen Funktion der Stadt Waldkraiburg und der Berücksichtigung flächensparender Siedlungsdichten („hohe Dichte“)</u> erscheint der angegebene Flächenumfang nachvollziehbar.“</i></p> <p><i>„Innenentwicklung Für die künftige wohnbauliche Siedlungsentwicklung ermittelt die Stadt Waldkraiburg im ISEK ein Flächenpotential von ca. 43 ha. Bis zum Jahr 2030 geht sie von einer Aktivierungsrate dieser Flächen von ca. 30% aus. Im Ergebnis stehen der Gemeinde somit ca. 13 ha Flächenpotentiale zur Verfügung. Dem ISEK ist zu entnehmen, dass die 43 ha große Potentialfläche auch Neuausweisungen miteinschließt; diese stellen im landesplanerischen Sinne keine Innenentwicklungspotentiale dar. In der Summe ist unter der o.g. Aktivierungsrate überschlägig von ca. 7,2 ha Innenentwicklungspotential auszugehen. <u>Im Abgleich mit den o.g. Bedarf an Siedlungsflächen ist die Ausweisung von ca. 6 ha Wohnbaufläche daher grundsätzlich nachvollziehbar.“</u></i></p> <p><i>Zitatende</i></p> <p><b>Fazit:</b> Mit Verweis auf die Ausführungen des ISEKs, die in Bezug zu den Themen Bedarfsbegründung, Berücksichtigung vorhandener Baupotentiale sowie Innenentwicklung vor Außenentwicklung in die Begründung zur 46. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 82 übernommen wurde, wird der Einwand zurückgewiesen. An der Planung wird unverändert festgehalten.</p> <p>Abstimmung: Ja 11    Nein 0</p> <p>Zu 6: Als innerhalb eines Waldgebietes entstandene Stadt, ist der Stadt Waldkraiburg die Bedeutung des Waldes als charakteristisches Merkmal der Stadt (Stadtname/Stadtwappen) bewusst.</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Einwände von Privatpersonen</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>schuss sollte es auch zu denken geben, dass mit der Beseitigung des Waldes zugunsten weniger Neubauten wieder ein „Stück“ dessen verloren geht, was die Stadt <b>Waldkraiburg</b> ausmacht. Die Lebensqualität wird für viele Bewohnerinnen und Bewohner im Westen der Stadt weiter sinken. Diesen Weg sollte die Stadt nicht gehen. Das Wohnen im Grünen ist für die Stadt Waldkraiburg <b>der Wert</b> schlechthin. Ihn gilt es zu halten.</p> <p>Wissend, dass nicht alle angeführten Argumente rechtliche Bedeutung haben, bitten wir, <b>alle Einwendungen</b> genau zu prüfen.</p>	<p>Nicht zuletzt deshalb und da für die aus Westen auf der Staatsstraße nach Waldkraiburg einfahrenden Besucher dieser Bereich als „Visitenkarte Waldkraiburgs“ wahrgenommen wird, hat sich die Stadt dazu entschieden, das neue Wohngebiet durchgängig mit Wald einzugrünen und damit einen Kompromiss zwischen dem Ziel der Wohnraumschaffung und dem Erhalt des charakteristischen, waldbestandenen Ortsrandes geschlossen.</p> <p>Abstimmung: Ja 11    Nein 0</p>