



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium

Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss

Datum

03.02.2026

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

Tagesordnungspunkt

- 10. Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 130 Erweiterung Ortsteil Föhrenwinkel, 1. Änderung, des
Bebauungsplan gem. § 13 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 130, Ortserweiterung Föhrenwinkel, erlang im Jahr 2020 seine Rechtskraft. Der Grundstückseigentümer ist seinen vertraglichen Verpflichtungen zur Umsetzung des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichs nicht nachgekommen. Eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung hat zur Voraussetzung, dass im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf sicherer Grundlage von der künftigen Umsetzung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ausgegangen werden kann. Mit der Planänderung wird eine Ersatzfläche festgelegt.

Bei der Wohnanlage Finkenweg Hs. Nr. 3 sollen anstatt 16 Wohnungen 17 Wohnungen erstellt werden. An der Größe des Baukörpers würde sich nichts ändern, da aus einer 4-Zimmer-Wohnung zwei 2-Zimmer-Wohnungen entstehen. An den Stellplätzen würde sich dadurch auch nichts ändern. Bei der Wohnanlage Finkenweg Hs. Nr. 1 sollen 16 Wohneinheiten beibehalten werden.

Beschluss:

Während der öffentlichen Planauslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 14.01.2025 sind Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<u>Baugenehmigung (Stadt Waldkraiburg) vom 10.12.2025:</u> 1. Es handelt sich hier nicht um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) sondern um eine Änderung eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)	Bei der Urplanung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Beim laufenden Änderungsverfahren handelt es sich um eine Änderung im

2. Im Baubereich 8 sind statt den unter Punkt 4.2 genannten 16 Wohneinheiten nur 15 Wohneinheiten zulässig (Ausgleich wg. Erhöhung der zul. WE im Baubereich 7) 3. Zu Punkt 4.11: sollen Balkonkraftwerke weiterhin untersagt bleiben? Ein Hinweis auf Art. 44a Abs. 4 BayBO (PV-Pflicht bei Wohngebäuden seit dem 01.01.2025) wäre außerdem sinnvoll.	vereinfachten Verfahren. Der redaktionelle Fehler in der Festsetzung unter Ziffer 4.2. wird entsprechend aktualisiert. Die Festsetzung 4.11 des Bebauungsplanentwurfes, „Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder auf der Dachhaut aufliegen.“ wird ersatzlos herausgenommen. Die gesetzliche Regelung ist ausreichend.
<u>Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 10.12.2025:</u> mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130, die als textliche Festsetzung 7.5 die Durchführung der erforderlichen Ersatzaufforstung (1,2 ha) nun auf dem Grundstück Fl. Nr. 123 der Gemarkung Pürten vorsieht, besteht aus forstbehördlicher Sicht Einverständnis. Es wird gebeten, die Fertigstellung der Aufforstung der Forstbehörde mitzuteilen, damit wir die Fläche in das amtliche Waldverzeichnis (Art 8 Abs. 2 BayWaldG) aufnehmen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Spartenauskunft Stadtwerke Waldkraiburg GmbH vom 12.12.2025:</u>	Die Spartenauskünfte werden zur Kenntnis genommen.
<u>LRA Mühldorf am Inn vom 08.01.2026:</u> <u>Fachbereich Naturschutz:</u> Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht besteht mit der vorgelegten Fassung kein Einverständnis. An der nördlichen Seite der Ersatzaufforstungsfläche ein mind. 20 m breiter Waldmantel mit Saum anzulegen, um die Beschattung des nördlich angrenzenden Grabens zu reduzieren. Entsprechend ist der aktuell geplante Waldmantel in seiner Tiefe mindestens zu verdoppeln. Grund dafür ist das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Maculinea ausithous) sowie dessen Wirtspflanze am nördlich vorbeiführenden Graben. Die Art ist sowohl streng (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 14 BNatSchG) als auch über die FFH-Richtlinie (Anhänge II + IV) geschützt. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist an die	Die Ziffer 7.5 der Festsetzungen wird entsprechend der Auflage der Fachbehörde aktualisiert.

Wirtspflanze Großer Wiesen-knopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) gebunden. Ohne diese Pflanze kann der Falter nicht überleben (Eiablage, Futterpflanze). Da der Große Wiesenknopf eine Pflanze mit relativ hohen Lichtansprüchen (L7) ist, würde eine verstärkte Beschattung zu deren Zurückdrängung führen, was wiederum eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der geschützten Art nach sich ziehen würde. Da die Art und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt sind, darf keine erhebliche Beeinträchtigung durch Beschattung erfolgen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Daher ist der Art bei der Aufforstung mit einem großzügigen Waldmantel (mind. 20 m) mit einem breiten Saum- und Strauchgürtel Rechnung zu tragen. In der Planung sind konkrete Vorgaben zum Waldmantel (Breite/Reihen/Staffelung, gebietsheimisches Saatgut (HG 16) und Gehölze (VK 6.1), Pflanzliste, Pflege) vorzusehen.	

Weitere eingegangene Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend des Beschlusstextes zu überarbeiten und erneut, präkludiert, auszulegen.

Anmerkung:

ohne Ausschussmitglieder Pollmann und Rudolf

Anwesend: 11	Stimmberechtigt: 11	Ja: 11	Nein: 0
---------------------	----------------------------	---------------	----------------

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

Waldkraiburg, 9. Februar 2026



Johanna Spirk

