



Auszug aus der Sitzungsniederschrift

Gremium Stadtrat

Datum

25.06.2024

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

Tagesordnungspunkt

22. Bauleitplanung;

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich zwischen der Reichenberger und Graslitzer Straße

- Behandlung der Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

(Vorberaten im Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss am 11. Juni 2024)

Beschluss:

Während der frühzeitigen Planauslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 sind Stellungnahmen eingegangen die wie folgt abgewogen werden:

Stellungnahme der bayernets GmbH vom 15.01.2024:

Keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme der Polizeiinspektion Waldkraiburg vom 19.01.2024:

Aus polizeilicher Sicht gibt es keine Einwände gegen diese Änderung.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Bayernwerk Netz vom 22.01.2024:

Von Seiten Bayernwerk Netz gibt es hier keine Einwände.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme der Verbund Innkraftwerke GmbH vom 30.01.2024:

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.01.2024:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf am Inn – Gesundheitsamt vom 05.02.2024:

Keine Äußerung/Anregungen

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverband Geschäftsstelle Eggenfelden –Töging vom 23.02.2024:

Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessensvertreter der bayerischen Landwirte zur o.g. Planungen folgende Stellungnahme ab: Aufgrund der innerstädtischen Lage bestehen keine Bedenken gegen oben genannte Planungen.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Südostoberbayern vom 26.02.2024:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 06.02.2024:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO zu begrüßen. Laut Planunterlagen soll der Geltungsbereich der Planung überwiegend dem Wohnen dienen. Auch wenn im Urbanen Gebiet keine gleichwertige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe verlangt wird, wäre ein entsprechender Anteil an gewerblicher Nutzung von Seiten der IHK für München und Oberbayern wünschenswert. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch die Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung entstehen dürfen, die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfen diese keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" sind nicht vorzubringen.

Abwägungsvorschlag: Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 145 "SGF Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" durch die Stadt Waldkraiburg wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooek & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 22.09.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben der TA Lärm auf Grundlage der Angaben des Betreibers sowie den Eindrücken und Messungen eines diesbezüglich durchgeführten Ortstermins des Ingenieurbüros am Firmenstandort. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten bzw. mit den um 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass die städtebaulichen Schallschutzziele im Bereich des Bebauungsplanes vollumfänglich erfüllt werden und keine Festsetzungen zum Schutz neu geplanter Wohnnutzungen vor anlagenbedingten Geräuschen erforderlich sind.

Der Bereich des bisher als GE festgesetzten Bereiches wird derzeit überwiegend für Wohnzwecke, als Büro und von nicht störenden Gewerbebetrieben genutzt. Die vorhandenen Nutzungen sind auch im MU zulässig.

Die geplante Änderung der Gebietskategorie (nur GE zu MU) führt zwar zu einer Reduzierung bisher möglicher Lärmemissionen, aber zu keiner Einschränkung der derzeit vorhandenen Betriebe. Eine Verschlechterung oder Einschränkung der vorhandenen Betriebe ist daher auszuschließen.

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 22.02.2024:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vom 20.02.2024:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand keine eingetragenen Bodendenkmäler. Wir weisen jedoch bereits zu diesem frühen Stand der Planung darauf hin, dass ausgehend von alliierten und nachkriegszeitlichen Luftbildern im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Untertägige Befunde im Bereich des ehem. Rüstungswerk Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945)“ zu vermuten sind.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden.

... Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht wird ergänzt, dass Bodendenkmäler zu vermuten sind. Konkrete Festsetzungen zum Denkmalschutz erfolgen jedoch erst im Rahmen der parallel aufgestellten Bebauungspläne.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 06.02.2024

Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen wir uns auf unsere Stellungnahme 2_AL-4622-MÜ 30-2732/2024 vom 02.02.2024 zum Bebauungsplan Nr. 145 für das SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg in der Stadt Waldkraiburg.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 23.02.2024

Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt den derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund von geänderten Nutzungsansprüchen im Plangebiet sollen Bereiche mit derzeitigen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf überplant werden und überwiegend als Urbanes Gebiet umgewidmet werden. Parallel dazu soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes der o.g. Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel dieser Planung ist der Abbruch eines bestehenden Verwaltungsgebäudes der Süddeutschen Gelenkscheibenfabrik (SGF) und die Errichtung einer Wohnanlage in Form von drei Gebäuden mit max. 125 Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Plangebiet liegt innerorts, westlich des Zentrums der Stadt Waldkraiburg. Der Umgriff der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 10,3 ha, der des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ca. 0,8 ha.

Berührte Belange

Flächensparen/Bedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials ist in diesem Sinne zu begrüßen. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der im Rahmen des ISEK der Stadt Waldkraiburg von 2018 für den Planungszeitraum bis 2030 ermittelte Bedarf an Wohneinheiten durch die vorliegende Planung sowie die Planung in Waldkraiburg West zu einem nicht unerheblichen Teil realisiert wird.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft ggf. erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Sofern Synergien zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Planbereich hergestellt werden könnten, wird dies begrüßt (i.V.m. LEP 1.3.2 G).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen, dass an die städtische Fernwärme anzuschließen ist und dass die Dächer auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaik-Anlage versehen werden sollen, werden im Sinne der genannten Festlegungen befürwortet. Anpassung an den Klimawandel Bereits heute weisen Siedlungsgebiete z. T. ungünstige Bedingungen gegenüber länger anhaltenden Hitzeperioden auf (z. B. Wärmeineffekt); diese Entwicklung wird sich durch den fortschreitenden Klimawandel zunehmend verstärken. Gemäß LEP 1.3.2 G sollen in allen Teilräumen insbesondere in verdichteten Räumen, klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. Durch die o. g. Planung würde eine bisher kaum bebaute, innerörtliche Siedlungsfläche mit altem Baumbestand überbaut werden. Gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft1 befindet sich der Planbereich in einem absehbar bioklimatisch belasteten Raum. Wir empfehlen daher auch diese Belange im Rahmen der weiteren Planung durch die Gemeinde zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Aufgrund des westlich des Planumgriffs des Bebauungsplanes gelegenen Betriebs (Süddeutsche Gelenkscheibenfabrik) sowie den umliegenden Straßen wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung von der Firma Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB erstellt. Laut Gutachten sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz hinsichtlich Gewerbelärm nicht erforderlich. Zum Schutz vor öffentlichem Verkehrslärm wurden Festsetzungen mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der berührten Belange stehen die o.g. Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Fachbehördlicher Hinweis des SG 34.2 Städtebau Aus fachbehördlicher Sicht dürfen wir folgende Hinweise übermitteln: Die Änderung bestehender, gemischter Bauflächen und gewerblicher Flächen in Urbane Gebiete im Rahmen der 4. FNPÄ erscheint aufgrund der größeren Flexibilität im Hinblick auf das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie die größere Flexibilität im Hinblick auf die gebietsinterne, quantitative Verteilung der Nutzungen nachvollziehbar und wird befürwortet. Dem Ziel H.1 des ISEK „ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung“ wurde mit der Änderung Rechnung getragen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 145 ermöglichte, verdichtete Bauweise als Geschosswohnungsbau wird im Sinne der Innenentwicklung und des Flächensparens begrüßt und scheint sich anhand des Luftbildes gut in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Auch das Ziel gemäß Begründung, mit der Planung die Grundlage für Wohnformen für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen zu schaffen, wird ausdrücklich begrüßt. Nachdem es bei dem Bebauungsplan Nr. 145 um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird der Stadt Waldkraiburg empfohlen, die Spielräume zur Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Förderung und Sicherung der städtischen Ziele in geeigneter Weise zu nutzen, i. bes. im Hinblick auf: - - - Die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung Die anteilige Übernahme von Folgekosten der Planung durch den privaten Träger, Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Planung erfüllt alle Anforderungen der Höheren Landesplanungsbehörde. Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich. Sonstige Hinweise werde in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 23.02.2024

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Stadt Waldkraiburg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss eines bestehenden Gebäudes und anschließenden Errichtung einer Wohnanlage mit max. 125 Wohneinheiten und Tiefgarage schaffen.

Die Fläche war bisher als Mischgebiet festgesetzt und wird zukünftig als Urbanes Gebiet festgesetzt. Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen, es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftrag, den Planentwurf entsprechend des Beschlusses abzuändern und die Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anmerkung:

ohne Stadtratsmitglieder Clemente, Nadvornik, Pollmann, Rudolf, Vetter C.

Anwesend: 26	Stimmberechtigt: 26	Ja: 26	Nein: 0
--------------	---------------------	--------	---------

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

Waldkraiburg, 9. Juli 2024



Johanna Spirkel

