

**Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg  
(Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)****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)
3. Amt für Ländliche Entwicklung
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bayerischer Jagdverband
6. Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
9. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
10. Bayernets GmbH
11. Bayernwerk AG
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
13. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Waldkraiburg
14. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
15. Deutsche Telekom AG
16. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
17. Energienetze Südbayern
18. Gemeinde Ampfing
19. Gemeinde Aschau
20. Gemeinde Kraiburg am Inn
21. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
22. Verwaltungsgemeinschaft Polling
23. Stadt Mühldorf a. Inn,
24. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
26. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
27. Kabel Deutschland
28. Kreisbrandinspektor
29. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
30. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
31. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Ortsplanung, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserecht, ÖPNV, Abfallrecht, Jugend und Soziales, Verkehrsrecht)
32. Landratsamt Altötting

33. Landschaftspflegeverband
34. Polizei als Verkehrsbehörde
35. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
36. Staatliches Bauamt Rosenheim,
37. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH
38. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik
41. VERBUND-Innkraftwerke GmbH
42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
43. Vodafone

**B Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Amt für Ländliche Entwicklung
4. Bayerischer Bauernverband
5. Bayerischer Jagdverband
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
9. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
13. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Waldkraiburg
14. Deutsche Bahn AG (DB Immobilien - Region Süd)
17. Energienetze Südbayern
18. Gemeinde Ampfing
19. Gemeinde Aschau
20. Gemeinde Kraiburg am Inn
21. Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein
22. Verwaltungsgemeinschaft Polling
23. Stadt Mühldorf a. Inn,
24. Gesundheitsamt im LRA Mühldorf a. Inn
27. Kabel Deutschland
28. Kreisbrandinspektor
29. Kreisjugendring Mühldorf am Inn
30. Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
32. Landratsamt Altötting
33. Landschaftspflegeverband
37. Stadtwerke Waldkraiburg GmbH

- 38. Stadt Waldkraiburg, Bauamt, Straßenbaulastträger
- 40. Stadt Waldkraiburg, Bautechnik

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

- 2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
- 6 Bayerische Staatsforsten, Forstbetrieb Wasserburg
- 11. Bayernwerk AG
- 16. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- 25. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 26. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- 34. Polizei als Verkehrsbehörde
- 39. Stadt Waldkraiburg, Bauverwaltung
- 41. VERBUND-Innkraftwerke GmbH
- 42. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 43. Vodafone

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

- 10. Bayernets GmbH
- 15. Deutsche Telekom AG
- 31. Landratsamt Mühldorf a. Inn (Naturschutz und Landschaftspflege)
- 35. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- 36. Staatliches Bauamt Rosenheim

**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:**

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
10a	Bayernets GmbH (Az: E2020.1868.02) <u>vom 22.12.2023</u>	1. Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der <i>bayernets</i> GmbH. Aktuelle Planungen der <i>bayernets</i> GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Zu 1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.  <b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b>
10b	Bayernets GmbH <u>vom 07.02.2024</u>	2. Gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung haben wir grundsätzlich keine Einwände. Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: <a href="https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html">https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html</a> .	Zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.  <b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b>
15	Deutsche Telekom vom 22.01.2024	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:  Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige 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. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:	Zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.  <b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</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>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li> <li>- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</li> <li>- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.</li> <li>- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</li> </ul>	
31	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp065/20), Untere Naturschutzbehörde vom 30.01.2024	<p>1a. Bezüglich der naturschutzfachlich kritischen Betrachtung der geplanten Flächennutzungsplanänderung (Raumordnung) verweist der Fachbereich Naturschutz auf die frühere Stellungnahme vom 22.09.2020. (Teil der Gesamtstellungnahme LRA vom 30.09.2020).</p> <p>Anmerkung der Stadt Waldkraiburg: Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist die Stellungnahme vom 30.09.2020 nachfolgend in grauer Schrift nochmals wiedergegeben:</p>	<p>Zu 1a. Bzgl. der Abwägung verweist die Stadt Waldkraiburg auf Ihre Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.09.2020 und hält an dieser Abwägung unverändert fest.</p> <p>Anmerkung der Stadt Waldkraiburg: Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist die Abwägung zu der Stellungnahme vom 30.09.2020 nachfolgend in grauer Schrift nochmals wiedergegeben:</p>
	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp065/20), Untere	<u>1. Naturschutz und Landschaftspflege (fachliche Informationen und Empfehlungen):</u>	Zu 1. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Formulierung im Regionalplan, dass „zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<u>Naturschutzbehörde</u> vom 30.09.2020	<p>Die Stadt Waldkraiburg plant bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Südwesten des Stadtgebiets neuen Wohnraum planerisch zu sichern. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dies aufgrund von Aussagen des Regionalplanes Südostoberbayern kritisch gesehen. Im Regionalplan sind folgende Formulierungen niedergeschrieben, welche in Widerspruch zu der aktuellen Planung stehen: 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.“</p> <p>→ Widerspruch zur Planung, da Freiraum zwischen Aschau am Inn und Waldkraiburg verloren geht.</p> <p>Weitere Ziele lauten: „Landschaftsprägende 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</p>	<p>von mindestens 500 m freizuhalten“ sind (S. 73 der Begründung), <u>kein strikt bindendes raumordnerisches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB darstellt</u>, 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. EL Februar 2021, § 1 Rn. 49). Dies kann auch bei der hier vorliegenden Formulierung „grundsätzlich“ 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 gelten soll, genannt werden, kann die Regel auch nicht verbindlich als Ziel gelten. Hinzu kommt, dass auch der Begriff „Entwicklungsachsen“ nicht hinreichend bestimmt ist. Voraussetzung für die Annahme der Zielqualität einer Regelung ist deren hinreichende sachliche</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>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. 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. 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</p>	<p>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 „in Entwicklungsachsen“ und „zwischen Siedlungseinheiten“ festgelegt. Der Regionalplan selbst definiert diese Begriffe nicht weiter und legt auch in räumlicher Hinsicht nicht fest, wo im Geltungsbereich sich Entwicklungsachsen befinden. Gerügt wurde von der UNB konkret, dass der ausreichende Freiraum zwischen Waldkraiburg und Aschau a. Inn verloren gehe. Aus Luftbildaufnahmen 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 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 unbestritten, jedoch vor</p>

Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>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.</p>	<p>dem Hintergrund des innerhalb des ISEKs<sup>1</sup> nachgewiesenen Wohnraumbedarfes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse des durchgeführten Flächenmanagements mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>2</sup>) nicht zu kritisieren.</p> <p>Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das aktuelle <u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> mit entsprechenden Funktionen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum einstuft. Der <u>Regionalplan Südostbayern</u> (Stand 2000) stuft die Stadt Waldkraiburg (noch) als Mittelzentrum 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. Diese Zielsetzungen (Arbeitsplatz- und Wohnraumbereitstellung) sind somit mit dem Ziel, ausreichend Freiraum zwischen den Nachbargemeinden zu halten, gerecht gegeneinander abzuwägen: Nach Meinung der Stadt Waldkraiburg wird mit der vorliegenden Planung weder eine Zersiedelung der Landschaft noch die Entstehung einer nicht mehr tolerierbaren, ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur verbunden. Durch Blick auf das Luftbild wird deutlich, dass sich die Bebauung Waldkraiburgs auf der Niederterrasse des Inns im Westen <u>insgesamt kompakt und damit nicht bandartig ist</u> und zudem die Planung hier einen sichtbaren Abschluss in Form eines ca. 30 m breiten Waldstreifens vorsieht. Insofern ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulich erforderlichen Erweiterung der Wohnbebauung im Westen Waldkraiburgs auszugehen, die mit einem breiten, naturnah gestalteten Ortsrand als Wald ihren Abschluss findet. Die Ausdehnung der</p>

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

<sup>2</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.



<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>Nachbargemeinde Aschau a. Inn nach Osten in Richtung des Stadtgebietes Waldkraiburgs (Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes) kann nicht als Argument dazu dienen, dass die im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Waldkraiburg ihre Planungshoheit und die im LEP genannten Aufgaben 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 die vorliegende Bebauungsplanung im Westen der geplanten Wohnbebauung bewusst einen naturnahen Laubmischwald vorsieht, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (&gt; Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Zudem wird festgestellt, dass sich die im Geltungsbereich gelegenen ca. 2 Hektar Wald in etwa zur Hälfte aus vorhandenen Waldflächen, die erhalten und ökologisch optimiert werden und zur Hälfte aus neuangelegten naturnahen Waldflächen zusammensetzen. Insofern sieht die Stadt Waldkraiburg in Abwägung mit der Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, keinen Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, „landschaftsprägende Strukturen zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen“.</p> <p>Da die 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 neu angelegten Waldbereiche ein realistisch umsetzbares und erklärtes Ziel der Planung, welches sich auch in den Festsetzungen und der</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>Begründung zum Bebauungsplan niederschlägt (vgl. dazu Festsetzungen zum Artenschutz). Insofern kann zukünftig von einer hohen ökologischen Wertigkeit des Nord-Süd-verlaufenden Waldstreifens ausgegangen werden, dem somit auch eine hohe Funktion im Biotopverbund als Leitlinie und Austauschbereich für Tiere und Pflanzen zukommt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass zudem durch die vorgesehene Verlagerung von Wurzelstöcken (anstelle von Verwendung von Forstschulware) aus den zu rodenden Bereichen in die zur Aufforstung geplanten Bereiche dort eine beschleunigte Waldentwicklung verfolgt wird (vgl. dazu auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zum B-Plan Nr. 82).</p> <p><u>Fazit:</u> An der Änderung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unverändert festgehalten.</p> <p style="text-align: right;"><b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b></p>
35	<p>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, (Az: ROB-2-8314.24_01_MÜ-30-24-2) vom 19.02.2024</p> <p>Sachgebiet 24.1 Landes- und Regionalplanung</p>	<p>1. Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.10.2020 zu o.g. Planung Stellung genommen. Wir empfehlen darin, insbesondere aufgrund siedlungsstrukturellen Voraussetzungen der Stadt Waldkraiburg, die Planung dahingehend anzupassen, um die Planung mit den Erfordernissen des Flächensparens in Einklang zu bringen. Darüber hinaus stellten wir fest, dass bei Berücksichtigung der weiteren aufgeführten Belange (Vermeidung von Zersiedlung und Biotopverbund, Wald, Natur und Landschaft, Ressourcenschonung, Energieversorgung, Klimaschutz) die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.</p> <p>Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt:</p>	<p>Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 14.10.2020 angepasst, so dass sie nach Meinung der Stadt Waldkraiburg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.</p>
		<p>2. Landwirtschaft Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B III 2.1 G soll sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf</p>	<p>Zu 2: 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</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		den notwendigen Umfang beschränken (s. a. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.4.1 G). Da durch die Planung inklusive der notwendigen Ausgleichsflächen ca. 6,4 ha landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren gingen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegungen entsprechend gewichten.	<p>Ausweisung in der festgesetzten Größenordnung erforderlich wird, ist durch das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>3</sup>) der Stadt Waldkraiburg belegt, welches unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011)<sup>4</sup> enthält. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>5</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>

<sup>3</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>4</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>5</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			bieten sich keine alternativen Lösungen, die weniger zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, an. An der Planung wird daher festgehalten.
		<p>3. Flächensparen</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Flächensparens verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Bezogen auf unsere damaligen Ausführungen begrüßen wir die in den Festsetzungen vorgenommene Änderung, dass je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung eine weitere untergeordnete Einliegerwohnung zulässig sein soll, da damit die Möglichkeit auf eine höhere Auslastung besteht. Dennoch möchten wir klarstellen, dass eine großflächige Ein- bzw. Doppelhausbebauung mit den Zielen des Flächensparens weiterhin nur schwer in Einklang zu bringen ist. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Herausforderungen der Stadt Waldkraiburg ist die angestrebte Diversifizierung des Wohnraumangebots durch die geplanten Siedlungsformen grundsätzlich nachvollziehbar. Mit Blick auf die Größe der geplanten Siedlungserweiterung, die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und das demografische Profil der Stadt Waldkraiburg bitten wir jedoch erneut, den Angebotsmix an Wohnformen zu prüfen, um eine effiziente Nutzung von Entwicklungspotenzialen zu gewährleisten.</p>	<p>Zu 3: 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, wurde 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 wurden 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 anhand der durchgeführten demographischen Analyse<sup>6</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-</p>

<sup>6</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.

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>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 300 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 von der Stadt Waldkraiburg 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 Bereich (B-Plan Nr. 111, BA1: ehemaliges Gelände der Firma Konen 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></p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			Die Planung wird unverändert beibehalten.
		<p>4. Vermeidung von Zersiedelung und Biotopverbund</p> <p>Im Hinblick auf die Belange der Vermeidung von Zersiedelung und der Biotopverbunde verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Wir stimmen zu, dass es sich bei vorliegender Planung im landesplanerischen Maßstab für Waldkraiburg grundsätzlich um eine kompakte Siedlungsentwicklung handelt. Dennoch würde diese an der vorliegenden Stelle einer bandartigen Siedlungsstruktur im landesplanerischen Maßstab Vorschub leisten und damit zu einer Einschränkung der Durchlässigkeit des Freiraums führen. Wir bitten daher erneut zu prüfen, durch welche planerische Maßnahmen der Freiraum zwischen den zwei (geplanten) Siedlungskörpern der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Aschau a. Inn möglichst großflächig erhalten werden kann.</p>	<p>Zu 4: 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 (LEP) Waldkraiburg</u> zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> mit entsprechenden Funktionen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum einstuft.</p> <p>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. 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</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>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> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>5. Wald, Natur und Landschaft In unserer Stellungnahme vom 14.10.2020 baten wir darum, die Belange des Waldes mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und die Belange von Natur und Landschaft mit der zuständigen unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die von uns vorgebrachten Hinweise wurden behandelt - laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Sofern die Planung mit den Ausführungen in den Fachstellungen in Einklang gebracht werden kann, steht diese den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf die Belange des Waldes und von Natur und Landschaft nicht entgegen.</p>	<p>Zu 5: Für die im Rahmen der geplanten Bebauung zu rodenden Waldflächen im Umfang von ca. 4,658 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</p>



<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>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 Bodenordnung 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> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>6. Ressourcenschonung, Energieversorgung und Klimaschutz Hinsichtlich der Belange der Ressourcenschonung, der Energieversorgung und des Klimaschutzes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.10.2020. Im aktuellen Verfahrensschritt wurde die Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, was laut Planunterlagen einen Anschlusszwang innerhalb des Geltungsbereiches auslöst. Diese Entwicklung begrüßen wir im Sinne der Belange des Klimaschutzes. Darüber hinaus bitten wir außerdem die Planung dahingehend nochmals zu prüfen, ob in den Bebauungsplan Festsetzungen zur verbindlichen Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen getroffen werden können.</p>	<p>Zu 6: 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 wurde die Planung mit Blick auf die Nutzung geothermaler Wärme angepasst: So wurde 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 Bebauungsplan übernommen. Auf diese Weise ist <u>eine Anschlusspflicht für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Niedertemperaturnetz der Stadt Waldkraiburg sichergestellt</u> und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Eine Mindestfläche für Solarmodule soll nicht festgesetzt werden. Hier wird der Entscheidungsfreiheit</p>



<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>der Bauherren in Bezug auf die Energieversorgung ihres Hauses größeres Gewicht beigemessen.</p> <p><u>Fazit:</u> An der Planung wird unverändert festgehalten.</p>
		<p>7. Ergebnis Die vorliegende Planung kann bei Berücksichtigung der genannten Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.</p>	<p>Zu 7: Die Stadt Waldkraiburg sieht die Planung in der vorliegenden Form mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang stehend.</p> <p style="text-align: center;"><b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b></p>
	Sachgebiet 34.2: Städtebau	<p>Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau: Ergänzend zu den Hinweisen aus fachbehördlicher Sicht vom 14.10.2020, wird aus städtebaulicher Sicht insbesondere nochmals zu folgenden beiden Themen Stellung genommen:</p> <p>1. Flächensparende Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1.1 G) Im I-SEK 2018 der Stadt Waldkraiburg ist dazu unter 3.5 „Siedlungsstruktur“ ausgeführt, dass sich in den von Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichen eine starke Durchmischung der Bebauungstypologien zeigt. Insgesamt ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus-Strukturen vorhanden. Ziel H.1 im ISEK ist eine „ressourcen- und flächensparende Siedlungsentwicklung“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das ISEK bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Die Zulassung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) innerhalb der Einfamilienhäuser stellt keine strukturelle Veränderung der Siedlungsstruktur und des Angebotes an Wohnformen dar. In dem Zusammenhang kann die nachfolgende Ausführung aus der Stellungnahme vom 14.10.2020: „Hinsichtlich der Wohnformen wären auch aus städtebaulicher Sicht verdichtete Konzepte für Familienwohnen (gestapelte Maisonetten als „Haus im Haus“, Reihenhäuser, Hofhäuser) der Lage angemessen und würden auch Familien mit geringerem Einkommen ansprechen.“ bekräftigt werden.</p> <p>Um dem genannten ISEK-Ziel Rechnung zu tragen, wird der Stadt nochmals eine Durchmischung der Bebauungsstrukturen und Wohnformen nahegelegt. Auch im Hinblick auf die in der</p>	<p>Zu 1. Flächensparende Siedlungsentwicklung: 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, wurde 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 wurde 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>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>städtischen Begründung zur 46. FNPÄ genannte „gesunde Durchmischung der Generationen“ und „attraktive Wohnformen insbesondere für junge Familien“ erscheint eine Monostruktur aus Einfamilienhäusern weiterhin nicht als geeignete Siedlungsform.</p>	<p>anhand der durchgeführten demographischen Analyse<sup>7</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 300 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>7</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.

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			reich (B-Plan Nr. 111, BA1: ehemaliges Gelände der Firma Koken 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>2. Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung (vgl. LEP 3.1.3 G)</p> <p>Ziel A.4 im ISEK der Stadt Waldkraiburg ist die „Sicherung und Erlebarmachung der identitätsstiftenden, umgebenden Waldflächen“. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das ISEK bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Um dem genannten ISEK-Ziel Rechnung zu tragen erscheint aus städtebaulicher Sicht gegenüber der weitgehenden Rodung der vorhandenen Waldflächen ein stärkerer Erhalt vorhandener Waldflächen, insbesondere in den südlichen und nördlichen Randbereichen, angemessen. Es kann angenommen werden, dass in Verbindung mit einer stärkeren Durchmischung der Bebauungsstrukturen ein besserer Erhalt der prägenden Waldstrukturen erreicht werden könnte. Die Ausarbeitung vergleichender Varianten im Hinblick auf Landschaftserhalt und städtebauliche Kennwerte wäre wünschenswert im Hinblick auf das genannte ISEK-Ziel.</p>	<p>Zu 2: Für die im Rahmen der geplanten Bebauung zu rodenden Waldflächen im Umfang von ca. 4,658 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>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</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 unverändert festgehalten.</p> <p style="text-align: center;"><b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b></p>
36	Staatliches Bauamt Rosenheim (Az: S13--4622-044/15) vom 09.02.2024	1. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).	Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		2. Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan durchzuführen.	Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		3. Bestehende Grünbestände an in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim befindlichen Straßen dürfen durch geplante Maßnahmen des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt verändert werden.	Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
		4. Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärm-SchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
			<b>Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0</b>



Einwände und Hinweise, die spezifisch auf die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg bezogen sind.



Einwände und Hinweise, die inhaltsgleich sowohl auf die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Waldkraiburg bezogen sind.