

**Niederschrift**

über die

öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kraiburg a. Inn  
in der Remise in Kraiburg a. Inn am

**Dienstag, den 11.04.2023**

Sämtliche 17 Mitglieder des Marktgemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzende: 1. Bürgermeisterin Petra Jackl  
Schriftführer: Andreas Mittermaier

Anwesend sind Dr. Ludwig Kamhuber  
Dr. Sebastian Heimpl  
Fischer Andreas  
Hilge Adrian  
Hochreiter Matthias  
Huber Markus  
Kifinger Franz  
Kirmeier Ernst  
Preintner Gerhard  
Rauscher Markus  
Seidinger Kathrin  
Schreiber Werner  
Schmidinger Christian  
Voglmaier Anton

Abwesend: Lehmann Anette entschuldigt  
Pickart Claudia entschuldigt

Aus dem Bereich der Verwaltung anwesend:

## **ÖFFENTLICHER TEIL**

Die Vorsitzende eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

### **TOP 1. Genehmigung der Tagesordnung**

#### **1. Beschluss:**

##### **Öffentlicher Teil**

**Beginn 19:00**

- 1 Genehmigung der Tagesordnung
- 2 Genehmigung der Niederschrift vom 07.03.2023
- 3 Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
- 4 Bauanträge
  - a) Antrag zur Errichtung eines Austragshauses mit einer Wohneinheit und zwei überdachten Stellplätzen, Ensdorf 39
  - b) Antrag zur Errichtung einer Garage beim bestehenden Einfamilienwohnhaus, Bruckhäuslnstr. 23b
  - c) Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes, Jettenbacher Str. 1
  - d) Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pfarrer-Hamberger-Str. 1
  - e) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedungsmauer sowie Wintergartens, Schweppermannring 23
  - f) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bgm-Voglmaier-Str. 13
- 5 Bauleitplanung Markt Kraiburg a. Inn zur Beratung und Beschluss
  - 5.1 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Unterbräuwiese" im Bereich des Flurstücks 225/9, Gemarkung Kraiburg a. Inn, nahe der Bahnhofstr. 12;
    - a) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
    - b) Satzungsbeschluss
  - 5.2 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mitterpleining; Einstellung des Bauleitplanverfahrens
- 6 Turnverein 1865 Kraiburg, Antrag auf Zuschuss zur Flutlichtanlage
- 7 Bekanntgaben
- 8 Anfragen

wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

### **TOP 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 07.03.2023 (öffentlicher Teil)**

#### **2. Beschluss:**

Die Sitzungsniederschrift vom 07.03.2023 (öffentlicher Teil), die den Mitgliedern des Marktgemeinderates in der Bayernbox zur Verfügung gestellt wurde, wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

### **TOP 3 Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

- Keine -

**TOP 4 Bauanträge zur Beratung und Beschlussfassung**

**a) Antrag zur Errichtung eines Austragshauses mit einer Wohneinheit und zwei überdachten Stellplätzen, Ensdorf 39**

Dem Marktgemeinderat liegt der Antrag zur Errichtung eines Austragshauses mit einer Wohneinheit und zwei überdachten Stellplätzen, Fl.Nr. 1946, Gemarkung Guttenburg, Ensdorf 39, vor.

Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid behandelt und befürwortet.

**3. Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung eines Austragshauses mit einer Wohneinheit und zwei überdachten Stellplätzen, Fl.Nr. 1946, Gemarkung Guttenburg, wird befürwortet und an des Landratsamt Mühldorf a. Inn, als Genehmigungsbehörde, weitergeleitet.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**b) Antrag zum Neubau einer Garage beim bestehenden Einfamilienhaus, Bruckhäuslnstraße 23b**

Dem Marktgemeinderat liegt der Antrag zum Neubau einer Garage beim bestehenden Einfamilienhaus, Bruckhäuslnstraße 23b, Fl.Nr. 370 / 4, Gemarkung Maximilian, vor.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid behandelt und befürwortet.

**4. Beschluss:**

Der Antrag zum Neubau einer Garage beim bestehenden Einfamilienhaus, Bruckhäuslnstraße 23b, Fl.Nr. 370 / 4, Gemarkung Maximilian, wird befürwortet und an des Landratsamt Mühldorf a. Inn, als Genehmigungsbehörde, weitergeleitet.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**c) Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes, Jettenbacher Str. 1, Fl.Nr. 240, Gemarkung Kraiburg a.Inn**

Dem Marktgemeinderat liegt der Bauantrag zur Nutzungsänderung des Gebäudes, Jettenbacher Str. 1, Fl.Nr. 240, Gemarkung Kraiburg a.Inn, vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern West“.

Eine Befreiung/Ausnahme vom Bebauungsplan ist nicht beantragt.

Der Bauantrag beinhaltet aber einen Antrag auf Abweichung von Art. 28 Abs. 1 BayBO (Brandwände). Zudem beinhaltet der Antrag einen Stellplatznachweis. Drei der erforderlichen 9 Stellplätze sollen abgelöst werden.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kraiburg a. Inn vom 03.12.2020 schreibt hierfür einen Ablösungsbetrag von 5.000 € pro Stellplatz vor.

**5. Beschluss:**

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung des Gebäudes, Jettenbacher Str. 1, Fl.Nr. 240, Gemarkung Kraiburg a.Inn, wird befürwortet und an das Landratsamt Mühldorf a. Inn als Genehmigungsbehörde weitergeleitet.

Der Ablöse von Stellplätzen wird zugestimmt. Der im Stellplatznachweis angegebene fiktive Bestand im 1. und 2. OG wird angezweifelt. Die Bauaufsicht wird um Prüfung des Stellplatznachweises gebeten. § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Kraiburg a. Inn vom 03.12.2020 ist zu beachten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 6**

d) Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pfarrer-Hamberger-Straße 1

Dem Gemeinderat liegt der Bauantrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pfarrer-Hamberger-Straße 1, Fl.Nr. 333 / 30, Gemarkung Kraiburg a.Inn, vor.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jettenbacher Straße“. Laut Entwurfsverfasser hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Jedoch liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes bei. Konkret ragt die Eingangsüberdachung zwischen Wohnhaus und Garage aus dem Baufenster. Der Antrag wurde entsprechend begründet.

In den Bauzeichnungen ist eine Geländeänderung und eine Stützmauer geplant. Hierzu wird seitens der Bauverwaltung folgendes angemerkt:

- Eine aus Bauprodukten (L-Steine) geschaffene Stützmauer für das geplante Gelände wäre bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO). Jedoch ist die Höhe der Mauer für weitere Einfriedungen mit zu berücksichtigen. Außerdem sind Punkt 3.4.2 + 3.4.3 des Bebauungsplanes zu beachten (Kleintierschützende Vorschriften für Einfriedungen).

- Es wird eine wassersensible Planung empfohlen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers gegebenenfalls auch außerhalb des Bebauungsplangebiets so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

- Es wird ein Gesamtkonzept für die Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 475/3 + 333/2 sowie ggf. Bischof-Bernhard-Str. 15 + 17 empfohlen.

**6. Beschluss:**

Für das Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pfarrer-Hamberger-Straße 1, Fl.Nr. 333 / 30, Gemarkung Kraiburg a.Inn, soll ein Genehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Dem Antrag auf Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans „Jettenbacher Straße“ wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 2**

e) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedungsmauer sowie eines Wintergartens, Schweppermannring 23

Dem Marktgemeinderat liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedungsmauer sowie eines Wintergartens, Schweppermannring 23, Fl.Nr. 508 / 41, Gemarkung Maximilian, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ensdorfer Wiesen“.

Die geplante Mauer mit einer Höhe von 1,80 m verläuft ca. 45 m entlang der Grundstücksgrenze und widerspricht den Gestaltungsvorschriften zu Einfriedungen des Bebauungsplans „Ensdorfer Wiesen“. Ebenso werden die Kriterien der Grundsatzentscheidung des Marktgemeinderates vom 14.09.2021 nicht eingehalten, da der geplante Zaun die maximale Länge um 34 % (entspricht 26 m) überschreitet und der Teil der Mauer, welcher angrenzend zur Verkehrsfläche errichtet werden soll, mit einer Höhe von 1,80 m die maximale Höhe für straßenseitige Einfriedungen (1,20 m) um 60 cm überschreitet.

Der geplante Wintergarten ist mit einer Länge von 6 m und einer Tiefe von 3,0 m außerhalb der Baugrenzen geplant. Da der geplante Wintergarten keine Terrassenüberdachung nach Art. 57 Abs. 1 Nr.

1 g BayBO darstellt, ist dieser genehmigungspflichtig (Art. 55 BayBO). Eine isolierte Befreiung zur Realisierung des Wintergartens ist nicht möglich.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

### **7. Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung einer Einfriedungsmauer sowie eines Wintergartens zur Schweppermannring 23, Fl.Nr. 508 / 41, Gemarkung Maximilian, wird in Form einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ensdorfer Wiesen“ genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 14  
(Somit ist der Antrag abgelehnt)**

### **f) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bürgermeister-Voglmaier-Str. 13**

Dem Marktgemeinderat liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bürgermeister-Voglmaier-Str. 13, Fl.Nr. 1900 / 22, Gemarkung Guttenburg, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ensdorfer Wiesen“.

Die geplante Terrassenüberdachung hat eine Länge von 5,0 m und eine Tiefe von 3,0 m.

Das Bauvorhaben ist somit zwar nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO verfahrensfrei, jedoch liegt der geplante Standort außerhalb des im Bebauungsplan „Ensdorfer Wiesen“ festgesetzten Baufensters.

Die Eigentümer des Nachbargrundstücks Bürgermeister-Voglmaier-Str. 11 haben dem Vorhaben zugestimmt. Die weiteren Grundstücksnachbarn wurden nicht beteiligt.

### **8. Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bürgermeister-Voglmaier-Str. 13, Fl.Nr. 1900 / 22, Gemarkung Guttenburg, wird in Form einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ensdorfer Wiesen“ genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## **TOP 5 Bauleitplanung Markt Kraiburg a. Inn zur Beratung und Beschlussfassung;**

### **5.1 - 8. Änderung des Bebauungsplanes „Unterbräuwiese“**

#### **a) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des entsprechenden Gemeinde- ratsbeschlusses vom 07.02.2023 zwischenzeitlich sowohl den Trägern öffentlicher Belange zur Anhörung übersandt (§ 4 Abs. 2 BauGB) als auch öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Innerhalb der Auslegungs- bzw. Äußerungsfrist (vom 03.03.2023 bis 04.04.2023, Bekanntmachung am 23.02.2023) wurde von der Öffentlichkeit und von folgenden Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt, dass weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind bzw. sind keine Stellungnahmen abgegeben worden:

Amplus AG  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a.Inn  
Bayernwerk Netz GmbH  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Deutsche Telekom  
Energie Südbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern  
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Kreisheimatpfleger  
Kreisbrandinspektion  
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Ortsplanung, Immissionsschutz, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Stadt Waldkraiburg  
Staatliches Bauamt Rosenheim  
Staatliches Gesundheitsamt  
VGem. Gars a. Inn  
Gesundheitsamt Mühldorf  
Vermessungsamt Mühldorf  
Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
bayernets GmbH  
Gemeinde Taufkirchen  
Gemeinde Jettenbach  
Gemeinde Oberneukirchen  
Gemeinde Unterreit  
Gemeinde Polling

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 17.03.2023

Die 8. Änderung des o.g. Bebauungsplans von untergeordneter Bedeutung. Da wir jedoch gemäß unseren Unterlagen zur Urfassung des Bebauungsplans noch keine Stellung bezogen haben, teilen wir Ihnen folgendes mit:

#### 1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

##### 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. Starkregenereignisse 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 geplante 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. Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

### 1.2 Überschwemmungsgebiet

Der zur Änderung vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Inn bei HQ100, jedoch in dessen Risikogebiet bei HQextrem. Die Überflutungstiefe kann hierbei bis zu 2 m betragen.

### 2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann der Markt Kraiburg a. Inn 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:  
Die Ausführungen im Punkt 29.2.1 in den Festsetzungen zur 8. Änderung begrüßen wir sehr.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen

### 3 Hinweise

#### 3.1 Risikogebiet

Soweit noch nicht geschehen, bitten wir das Risikogebiet im Bebauungsplan darzustellen (vgl. § 5 BauGB). Weitere Informationen zu den bestehenden Überschwemmungs- und Risikogebieten erhalten Sie auch im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de). Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine entsprechend hochwassersichere Bauweise trägt hier wesentlich dazu bei. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

#### 3.2 Bauwasserhaltung

Sollte aufgrund von hohen Grundwasserständen eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese rechtzeitig vor Baubeginn im Landratsamt Mühldorf a. Inn zu beantragen.

#### 3.3 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

Wassersensible Siedlungsentwicklung ([bayern.de](http://bayern.de))

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind

Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

### 3.4 Vorsorgender Bodenschutz

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., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

## **9. Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Die Anregungen unter Nr. 1.1 der Stellungnahme werden mit folgender Festsetzung berücksichtigt: Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, an repräsentativen Stellen auf dem Baugrundstück, zu prüfen. Sofern die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes gegeben ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf dem Grundstück nach Möglichkeit breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht gegeben, ist das Regenwasser dem bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal unter vorheriger Drosslung zuzuführen. Die Drosselmenge der Gebäude muss maximal 0,15 Liter pro Sekunde je 100 m<sup>2</sup> befestigter Dach/Hoffläche betragen.

Die unter Nr. 2 der Stellungnahme geforderten Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern sowie zur Freihaltung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser werden nicht umgesetzt.

Die Hinweise unter 3.1 bis 3.4 werden unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

### **Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Landratsamt Mühldorf a. Inn, Stellungnahme vom 30.03.2023

#### Ortsplanung:

Die Festsetzung von "EFH – Einfamilienhäusern" ist nicht möglich (siehe Baugesetzbuch - BauGB § 9 Abs. 1 und Planzeichenverordnung – PlanZV Nr. 3.1.1.). Es wäre jedoch möglich nur "E – Einzelhäuser" und die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen.

#### Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:

Es sollte noch ein Hinweis zur Lage im Überschwemmungsgebiet HQextrem aufgenommen werden, zum Beispiel:

"Das Grundstück liegt im HQextrem-Überschwemmungsgebiet des Inns. Bei Extremregenereignissen sind Überschwemmungen nicht auszuschließen. Bauten sollten nach dem Stand der Technik hochwasserangepasst ausgeführt werden (siehe § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG). Außerdem sind Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten verfügbar sind (siehe § 78c WHG)."

Die Vorgaben des WHG dazu sind:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung



erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Präambel:

Wir schlagen folgenden aktuellen Text vor:

Der Markt Kraiburg a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese 8. Änderung des Bebauungsplanes als  
S a t z u n g.

#### **10. Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Die Festsetzung EFH soll wie vorgeschlagen durch die Festsetzung E – Einzelhäuser ersetzt werden. Der vorgeschlagene textliche Hinweis zum HQextrem-Überschwemmungsgebiet sowie die Präambel werden ebenfalls übernommen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

#### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.03.2023**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7840-0190 „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Sebastian in Kraiburg a.Inn“.

Die kath. Filialkirche St. Nikolaus und Sebastian wird in der Kirchenstiftung 1614 als Pestkirche erwähnt. Im Umfeld der Kirche könnten Bestattungen der Frühneuzeit auftreten.

Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend und sollte gestrichen werden.

Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 225/9 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 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:

[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)

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 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).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung

[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). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

([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))

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

([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)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_ueberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf)

(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 & 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.

**11. Beschluss:**

Der Passus „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flstnr. 225/9 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ wird unter den textlichen Hinweisen und auf dem Lageplan der 8. Änderungen des Bebauungsplanes neu aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Regierung von Oberbayern; Stellungnahme vom 06.03.2023

**Planung**

Die Marktgemeinde Kraiburg a.Inn plant die 8. Änderung des Bebauungsplans „Unterbräuwiese“ mit dem Ziel, für ein bestehendes Wohngebiet die Baudichte im Sinne der Nachverdichtung zu erhöhen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,19 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Änderung nicht entgegen.

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Bayernwerk Netz GmbH; Stellungnahme vom 13.03.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

**12. Beschluss:**

Unter Hinweise soll auf die Versorgungslinien der Bayernwerk hingewiesen werden.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

b) Satzungsbeschluss:

**13. Beschluss:**

Da die vorstehend gefassten Beschlüsse zu keiner wesentlichen Änderung des Entwurfs führen und dieser somit nicht mehr erneut ausgelegt werden muss, beschließt der Marktgemeinderat die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Unterbräuwiese“ in der heutigen Fassung als Satzung. Nachdem ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden muss, ist das Bauleitplanverfahren mit der Bekanntmachung abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**5.2 – Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mitterpleining; Einstellung des Bauleitplanverfahrens**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.2021, auf Antrag eines Grundstückseigentümers, die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mitterpleining“, im Bereich Mitterpleining Hausnummer 1 bis 3, beschlossen.

Da das Vorhaben seit Langem nicht mehr weiterverfolgt wird, soll das Verfahren nun offiziell eingestellt werden.

**14. Beschluss:**

Das Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung „Mitterpleining“, im Bereich Mitterpleining Hausnummer 1 bis 3, wird eingestellt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**TOP 6 TV Kraiburg; Antrag auf Zuschuss zur Flutlichtanlage**

**15. Beschluss:**

2. Bürgermeister Werner Schreiber ist als Vorstand des TV Kraiburg nach Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

Dem Marktgemeinderat liegt ein Antrag des TV Kraiburg auf Gewährung eines Zuschusses für die Flutlichtanlage vor.

Der Sportverein hat sich aus Kostengründen sowie aufgrund der zu erwartenden Fördermittel dafür entschieden, die Platzbeleuchtung auf LED-Flutlicht umzustellen. Die Gesamtkosten dafür betragen 39.766 €. Rund 30 % davon muss der Verein selber tragen. Der Sportverein bittet daher den Markt Kraiburg um Gewährung eines Zuschusses von 10 % des Nettobetrages, also 3.341,68 €.

Derzeit hat der Turnverein noch ein Restdarlehen von 4.000 € beim Markt offen.  
Die Vorsitzende schlägt vor, dieses anstelle eines Zuschusses zu erlassen.

**16. Beschluss:**

Der Marktgemeinderat befürwortet den Vorschlag der Vorsitzenden und erlässt das offene Restdarlehen i. H. von 4 000 €.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**TOP 7 Bekanntgaben**

Die Vorsitzende berichtet zu folgenden Themen:

- Schreiben Denkmalamt bzgl. Trostberger Str. 8 + 10
- Neue Mitarbeiterin Julia Irl in der Verwaltungsgemeinschaft

**TOP 8 Anfragen**

Gemeinderatsmitglied Preintner

Herr Preintner spricht erneut den schlechten Zustand der Gießstraße an und erkundigt sich wie in der Angelegenheit weiter verfahren werden soll.

Die Vorsitzenden plant einen Termin mit den Eigentümern anliegenden Anwesen.

Gemeinderatsmitglied Dr. Kamhuber

Herr Dr. Kamhuber schlägt vor die Anwesen Malseneck 1 und 2 separat zu beschildern. Ebenso sollte die Beschilderung des Inn-Radweges, beider Abzweigung nahe Malseneck, an eine besser sichtbare Stelle versetzt werden.

Aktuell kommt es immer wieder zu Missverständnissen im Straßenverkehr.

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Kraiburg a. Inn  
am 11.04.2023 in der Remise in Kraiburg a. Inn**

---

Seite 47

---

Petra Jackl  
1. Bürgermeisterin

---

Andreas Mittermaier  
Schriftführer

Vorgelesen und genehmigt am 25.04.2023 mit 15 gegen 0 Stimmen.