

Auszug aus der Niederschrift des Marktgemeinderates Kraiburg a. Inn über die öffentliche Sitzung am 10.01.2023

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 15 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

TOP 6 Bauleitplanung Markt Kraiburg a. Inn zur Beratung und Beschlussfassung;

6.3 - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Wanklbachtals, Fl.Nr.742, 744, 739 (TF), 739/7, 739/5 (TF), 739/1 (TF), 739/2, 739/6, 739/3, 730/1, 724, 724/2, 725, 724/1, 729 (TF) Straße, 727, 712/3 (TF), 692 (TF) Bach, 722/1, 722/2, 723 Straße, 720, 721, 721/1, 718, 715 (TF), 717/1 (TF), 717 (TF), 714, 713, 715/1, 847/5 (TF), 817/2, 712/6 (TF), 711/2, 711, 712/2, Gemarkung Maximilian;

a) Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund des entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses vom 11.10.2022 zwischenzeitlich sowohl den Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie im Rathaus zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Innerhalb der Auslegungs- bzw. Äußerungsfrist (vom 28.10.2022 bis 28.11.2022, Bekanntmachung am 19.10.2022) 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

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

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, Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz,

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Regierung von Oberbayern

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:

Landratsamt Mühldorf a. Inn, Stellungnahme vom 22.11.2022

Bodenschutz:

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen.

Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

Immissionsschutz:

Aus immissionsschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es entlang der ST 2091 im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz für den Städtebau" von bis zu 4 dB(A) kommen kann. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Sonstiges:

Bei den Verfahrensvermerken müsste unter Punkt g) die Unterschrift in Maximilian Heimerl, Landrat geändert werden.

Danach kommt dann der Punkt mit der Ausfertigung.

16. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Der Hinweis zum Bodenschutz ist bereits unter Nr. 4.10 der Begründung ausreichend berücksichtigt.

Der Hinweis zum Verkehrslärm wird in die Begründung unter Nr. 5.1 neu aufgenommen.

Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 03.11.2022

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Markt Kraiburg a.Inn plant, den baulichen Bestand von Grieshäusern entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen. Dabei soll der nördliche Teil als Wohnbaufläche und der südliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im Bereich der geplanten gemischten Baufläche soll v.a. im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 721 und 817/5, Gmkg. Maximilian noch eine gewisse bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Gegenwärtig ist der ca. 4 ha große Änderungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde überwiegend als sonstige Grünfläche dargestellt. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung von Kraiburg a.Inn an, im Süden die von Bäckerlehen.

Berührte Belange

Wasserwirtschaft

Der Bereich des Wanklbachs stellt gem. Umweltatlas Naturgefahren ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet sowie eine Hochwassergefahrenfläche HQhäufig und HQ100 dar. Angrenzende Bereiche liegen in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Zudem befindet sich der gesamte Bereich der Flächennutzungsplanänderung in einem wassersensiblen Bereich. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Natur und Landschaft

Wir weisen darauf hin, dass sich im Westen und Osten des Änderungsbereichs Teile kartierter Biotopflächen befinden. Ob die Planung in diesen Bereichen mit den naturschutzfachlichen Vorgaben vereinbar ist, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich zwei Baudenkmäler. Gem. RP 18 B VIII 3.3.2 (G) sollen [...] Baudenkmäler in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Ergebnis

Die 17. Flächennutzungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

17. Beschluss:

Die genannten Fachbehörden wurden ebenfalls bereits frühzeitig zum Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Seitens des Wasserwirtschaftsamt liegt eine Stellungnahme vor (vgl. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.11.2022). Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a. Inn sowie das Landesamt für Denkmalpflege haben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht bzw. haben keine Stellungnahme abgegeben.

Gegebenenfalls vorgebrachte Punkte dieser Fachbehörden werden in der 17. Änderung des Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.11.2022

Zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

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 des Wasserhaushaltsgesetzes (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 Grundwasser

Östlich des Wanklbaches, auf dem Grundstück Fl.Nr. 715 der Gemarkung Maximilian wurde 2019 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierbei lag bei einer Geländehöhe von 426,75 m üNN der Grundwasserflurabstand bei etwa 2,50 m. Falls zur Trockenlegung von Baugruben eine Bauwasserhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf beim Landratsamt Mühldorf a. Inn beantragt werden.

1.3 Überschwemmungsgebiet

Der größte Teil des zur Änderung vorgesehenen Bereiches liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Wanklbaches bei HQ100. Lediglich die westlichen Bereiche der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 718, 715, 714 und 713 der Gemarkung Maximilian befinden sich im o.g. Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungstiefe kann hierbei bis zu 0,50 m betragen.

Weiterhin liegt der größte Teil des Plangebietes außerhalb des Risikogebietes bei HQextrem. Nur die westlichen Bereiche der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 721, 721/1, 718, 715, 714 und 713 der Gemarkung Maximilian befinden sich im o.g. Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungstiefe kann hierbei bis zu 1,00 m betragen.

Neben den bereits aufgeführten Grenzen des Überschwemmungsgebietes bei HQ100 bitten wir auch die Grenzen des Risikogebietes bei HQextrem in der Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen (vgl. § 5 BauGB). Weitere Informationen zu den bestehenden Überschwemmungs- und Risikogebieten erhalten Sie auch im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete unter www.iug.bayern.de.

Bei Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 (WHG) 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.

1.4 Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Der zur Änderung vorgesehene Bereich liegt an einem nach Osten bzw. Westen exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 45 %. Bei Starkniederschlägen ist das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann 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:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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

2.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.

3 Hinweise

3.1 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)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: 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.

3.2 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.

18. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis.

Die Grenzen des Risikogebietes bei HQextrem sollen in das Deckblatt und die Begründung (Nr. 3.6) aufgenommen werden.

Die unter Punkt 2.1 und 2.2 geforderten Festsetzungen zum Schutz vor Starkniederschlägen und wild abfließendem Wasser werden in die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht übernommen. Es sollen ausschließlich Änderungen an der Art der Bodennutzung erfolgen. Die genannten Festsetzungen sind deshalb aus Sicht des Marktes, im Rahmen des Flächennutzungsplanes als sogenannter „vorbereitender Bauleitplan“, zu weitgehend.

Dennoch soll auf die Gefahren durch Starkniederschläge und wild abfließendem Wasser in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung gesondert hingewiesen werden (vgl. Nr. 3.6 und 3.7 der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes). Des Weiteren werden die geforderten Festsetzungen und Hinweise für zukünftige Bauleitplanungen in diesem Bereich vorgemerkt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 01.12.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Marktgemeinde Kraiburg a. Inn möchte im Ortsteil Grieshäuseln die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anpassung des Bestands als Mischgebietsfläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet schaffen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Wir bitten Sie grundsätzlich, Ihre Bemühungen zur Erhaltung der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet bzw. im gesamten Gemeindegebiet weiterzuverfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen vor allem auch eine quantitative Durchmischung des Gebietes anzustreben. So kann ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen werden, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

19. Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt befürwortend Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

b) Beschluss über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

20. Beschluss:

Die unter TOP 6.3 a) gefassten Beschlüsse sind in den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Bereich des Wanklbachtals, einzuarbeiten. Auf Grundlage dieses Entwurfes ist das weitere Bauleitplanverfahren, mit der öffentlichen Auslegung der Verfahrensunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Eintragungen im Sitzungsbuch des Marktes Kraiburg a. Inn wird hiermit amtlich beglaubigt.

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn

Kraiburg a. Inn, 18.01.2023

I.A.


Andreas Mittermaier

