
des Gemeinderates Kirchweidach am **30. Mai 2022 im Sitzungssaal des Rathauses.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Robert Moser

Gemeinderatsmitglieder: Anita Bartlechner
Thomas Becher
Thomas Dunst
Korbinian Haider
Mario Huber
Michael Kloner
Konrad Pauli
Alfons Schreiber
Florian Schwarz
Gabi Spielhofer
Thomas Vorbuchner
Josef Wagner
Manfred Gruber
Johann Michlbauer

Entschuldigt abwesend: Michael Kloner

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Gäste: Kommandant Tobias Wimmer, FFW Kirchweidach zu Textziffer 8

Schriftführerin: Inge Heckmann

Die Sitzung war öffentlich.

**6. 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auer Feld";
Abwägung der Stellungnahmen; ggf. Satzungsbeschluss**

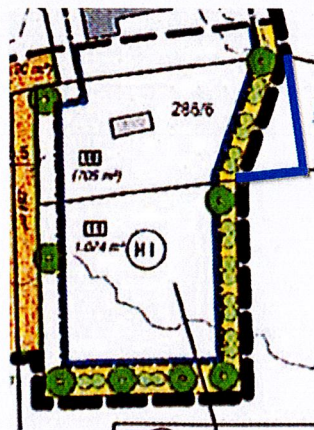
Sachverhalt:

Der Entwurf der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auer Feld“ in der Fassung vom 19.04.2022 wurde in der Zeit vom 20.04.2022 bis einschließlich 19.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nach dem Regelverfahren öffentlich ausgelegt und die Behörden beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Nachbarbeteiligung) wurde eine Stellungnahme vorgelegt.

1. Stefanie Obermaier, Grundstückseigentümerin Fl.Nr. 286/6, Stellungnahme vom 02.05.2022

Wir möchten gerne, dass die Grundstücksgrenze bei unserem Grundstück nochmal geändert wird, so wie in der Skizze anbei.



Beurteilung:

Dem Wunsch von Frau Obermaier kann nachgekommen werden. Eine geschlossene Ortsrandeingrünung ist dennoch umsetzbar. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans etwas erweitert ist deshalb die Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung im geringen Maß anzupassen.

Abwägung der Gemeinde:

Der Geltungsbereich soll, wie in der Bilddatei eingezeichnet, erweitert werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist dem entsprechend geringfügig anzupassen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte keine Stellungnahme abgegeben:

Kreisbrandinspektion, Landkreis Altötting
Staatliches Bauamt Traunstein
Bayernwerk Netz
Wasserwirtschaftsamt Traunstein
Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt
Deutsche Telekom Technik GmbH
Region 18 - Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Bayerischer Bauernverband
Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege
Kreishandwerkerschaft Altötting - Mühldorf
Gemeinde Garching a. d. Alz
Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten e. G.
Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe

Nachfolgende Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen fristgerecht abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:

1. Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz, Stellungnahme vom 25.04.2022

Es werden keine Einwendungen erhoben und keine Anregungen vorgetragen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Altötting SG 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 04.05.2022

1) Regelung zur Anwendung des Art. 6 BayBO

Da die letzte Änderung der BayBO zum 01.06.2021 wirksam wurde, bitten wir (zur Klarstellung) um Ergänzung des Zusatzes: ... in der Fassung vom 25.05.2021 (gültig ab 01.06.2021) sind einzuhalten...

2) Hinweis zum Mischgebiet (Nutzungsverhältnis Wohnen und Gewerbe):

In einem Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gewahrt bleibt. Ein ausgewogenes Verhältnis ist sicherzustellen (vgl. Urteil des VG München vom 03.02.2016 - M 9 K 15.2357)

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Ergänzung der Festsetzung „Regelung zur Anwendung des Art. 6 BayBO“.

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung „Abstandsflächen“ wird entsprechend angepasst. Der Hinweis zum Mischgebiet wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Altötting, SG 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, Stellungnahme vom 21.04.2022

Keine Äußerung

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Altötting, SG 52 – Tiefbau, Stellungnahme vom 21.04.2022

Keine Äußerung

Beurteilung:
Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Altötting, Bodenschutz, Stellungnahme vom 27.04.2022

Keine Äußerung

Beurteilung:
Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 06.05.2022

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht weiterhin Einverständnis mit dem Planungsvorhaben und der entsprechenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans.

Beurteilung:
Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 06.05.2022

Keine Einwände.

Beurteilung:
Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Landratsamt Altötting, SG 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 06.05.2022

Die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper bezieht sich gem. textlicher Festsetzung C.2 unten auf den Fertigfußboden im EG. Sie darf max. 7,75 m betragen. Unter Berücksichtigung des hängigen Geländes resultieren auf diese Weise über dieses Maß hinausgehende wirksame Wandhöhe. Die ohnehin schon großzügige Wandhöhe sollte unter Berücksichtigung des umliegenden Gebäudebestandes auf max. 7,20 m reduziert werden.

Beurteilung:

Auch der bisher rechtsgültige Bebauungsplan gibt im Umfeld die traufseitige Wandhöhe mit max. 7,75 m und als Bezugspunkt den Fertigfußboden im EG an. Umliegend ist zwar Gebäudebestand niedriger als 7,75 m vorhanden, allerdings haben auch diese Grundstücke Baurecht, um eine traufseitige Wandhöhe von max. 7,75 m ausbilden zu können.

Abwägung der Gemeinde:

Keine Änderung des Bebauungsplans. An der Wandhöhenfestsetzung wird festgehalten im Sinne einer geordneten städtebaulichen homogenen Entwicklung.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 09.05.2022

Keine Einwände.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 11.05.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbaumentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Beurteilung

Kenntnisnahme. Ein erstes Spartengespräch zwischen betroffenen Spartenträgern, Gemeinde und Planern fand bereits statt.

Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.

11. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.05.2022

Die Gemeinde Kirchweidach hat am 19.01.2021 die Erweiterung (5. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auer Feld“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,592 ha und soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierfür wurde von der ACCON

GmbH eine schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: ACB-0821 -9606/02 vom 13.08.2021 erstellt.

Beurteilung:

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete:

Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Ferienhausgebiete:

Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB

Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:

Tags und nachts: 55 dB

Besondere Wohngebiete (WB):

Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40

Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI):

Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB

Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE):

Tags: 65 dB; nachts: 55 dB bzw. 50 dB

Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

Tags: 45 dB bis 65 dB; nachts: 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung:

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die Vorbelastung im Plangebiet sowie die zu erwartende Gesamtbelastung im und außerhalb des Plangebiets ermittelt. Demnach werden die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die Vorbelastung bestehender Betriebe im Plangebiet unterschritten. Des Weiteren wurde der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ermittelt, aus welchem sich die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm für Gebäude im Plangebiet ableiten lassen.

Für die zu erwartende Gesamtbelastung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Ansatz mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht modelliert. Da ein Teil

der Flächen für Wohnnutzungen genutzt werden soll, ist dies ein konservativer Emissionsansatz.

Mit diesem konservativen Ansatz können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Planung führt nicht zu vorhersehbaren Konflikten mit den Anforderungen des Geräuschimmissionsschutzes, die sich nicht in den für geplante Betriebe erforderlichen Genehmigungsverfahren sachgerecht lösen lassen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet westlich des Plangebietes sowie am Wohngebäude auf der Flurstücknummer 280/1 zukünftig ausgeschöpft werden.

Hinweis:

Gemäß dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Wärmepumpe empfohlen.

Daher sollte nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden:

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme. Es wird empfohlen den Vorschlag zu „Mindestabständen bei Luftwärmepumpen“ in den Hinweisen aufzunehmen.

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung „Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung bei Luftwärmepumpen“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen soll nachgekommen werden. Der Vorschlag ist unter Hinweise D.10 zu ergänzen.

12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.05.2022

Die Gemeinde Kirchweidach möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes schaffen. Unter anderem sollen die Möglichkeiten für Neubau und Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Betrieben ermöglicht werden. Wir möchten auf unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 06.05.2021 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Nachrichtlich Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 06.05.2021:

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Handeln der Gemeinde Kirchweidach das Mischgebiet insbesondere für Gewerbe auszuweisen. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe immer zu Konflikten bezüglich Lärmes, Geruch und Verkehr kommen kann.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen müssen bereits im Vorneherein hinsichtlich des Immissionsschutzes angepasst werden, sodass es zu keinerlei Einschränkungen der Betriebe und ihren ordnungsgemäßen Betrieben und deren betriebsüblichen Emissionen kommen kann.

Beurteilung:

Kenntnisnahme. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Accon ist aufgrund der zulässigen Nutzungen von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) für das Plangebiet auszugehen. Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, sollten vor Erwerb von Bauflächen prüfen, ob die geplante Nutzung unter ausreichender Unterschreitung der Immissionsrichtwerte und Einhaltung der weiteren Anforderungen der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) möglich ist. Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung der Fläche sind Geräuschemissionen einschließlich der anlagenbezogener Verkehrsgeräusche insbesondere in den Nachtstunden nur in geringem Umfang möglich. Darüber hinaus ist in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets von einer eingeschränkten Nutzbarkeit an Sonn- und Feiertagen auszugehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Landratsamt Altötting, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.05.2022**Pflege der Ausgleichsflächen:**

1. Häufigkeit der Mahd: Die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1390/2, 1390/3 und 267, jeweils Gemarkung Kirchweidach, sind zwingend, nicht optional, ein zweites Mal zu mähen.

2. Schnittzeitpunkt: 1. Mahd ab 01.08., 2. Mahd ab 15.09.

Wir bitten, den Umweltbericht entsprechend anzupassen.

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig.

Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden,

muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen

gesichert sein. *Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist.*

Für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit wird die folgende

Formulierung

vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die den auf dem Grundstück angestrebten Naturschutzziele[n] [genaue Beschreibung] widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Für die Eintragung einer Reallast wird die folgende Formulierung vorgeschlagen: Zur Sicherung der vorstehend [genau] beschriebenen Durchführungsverpflichtungen bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde.

Für den Fall der Nichterfüllung ist die [Stadt/Gemeinde benennen] berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren oder durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Zusätzlich empfiehlt sich die folgende Regelung: Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten. Hinweis: Nähere Erläuterungen über rechtliche und inhaltliche Zusammenhänge zur Sicherung von Ausgleichsflächen enthält die ergänzte Fassung des vom Umweltministerium in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Gemeindetag erstellten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf Seite 23 und 40.

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

Beurteilung:

Um das Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“ baldmöglichst zu erhalten ist es sinnvoll die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1390/2, 1390/3 und 267, jeweils

Gemarkung Kirchweidach, ein zweites Mal zu mähen. Schnittzeitpunkt: 1. Mahd ab 01.08., 2. Mahd ab 15.09. Sollte die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche sein, werden die Formulierungsvorschläge für die Eintragung von Dienstbarkeit und der Reallast im Falle einer notariellen Beurkundung an den Notar weitergeleitet.

Abwägung der Gemeinde:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Häufigkeit der Mahd mit Zeitpunkt ist entsprechend im Umweltbericht anzupassen. Falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist, wird ein Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt.

14. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.05.2022

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bauleitplanung bereits Stellung genommen. Darin wurde festgestellt, dass eine landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt kann, da Angaben zum Flächenbedarf (insb. Bedarfsermittlung, Gegenüberstellung der Flächenpotentiale) unzureichend dargestellt wurden.

Veränderungen *zum* *bisherigen* *Planungsstand*
Laut vorliegenden Planungsunterlagen wurde den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung dahingehend Rechnung getragen, als dass die Gemeinde gewerbliche Bauvorhaben für das Plangebiet konkretisiert und Ausführungen zum Bedarfsnachweis ergänzt hat. Gem. des in den Planungsunterlagen ergänzten Bedarfsnachweises ergibt sich für die Gemeinde Kirchweidach bis zum Jahr 2034 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 9 ha. Aus landesplanerischer Sicht erscheint diese Bedarfsdarstellung als Bewertungsgrundlage für Neuausweisungen von Wohnbauflächen unvollständig, da sie die im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichend berücksichtigt. Mit Blick auf weitere Bauleitplanverfahren in der Gemeinde – und auf der Grundlage der entsprechenden Auslegungshilfe – dürfen wir folgende Hinweise geben:

Potenzialflächenanalyse:

Wie bereits in unserer vorausgegangenen Stellungnahme erläutert, sind nach unserem Kenntnisstand in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten der Gemeinde Kirchweidach noch unbebaute Flächen größeren Umfangs bzw. zahlreiche unbebaute Grundstücke vorhanden. Eine Übersicht über vorhandenen Flächenpotenziale (auch in plangraphischer Form) sowie Erkenntnisse bzgl. deren Verfügbarkeit sind in den Planungsunterlagen zu ergänzen und vom vorhandenen Wohnbauflächenbedarf abzuziehen. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse abgerufen werden: *Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen - LfU Bayern* Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements auch eine Aktivierungsstrategie bzgl. der vorhandenen Potenzialflächen einen zentralen Baustein des Bedarfsnachweises darstellt. Ohne entsprechende Erläuterungen bzgl. des diesbezüglichen gemeindlichen Vorgehens kann eine landesplanerische Beurteilung in Zukunft nicht abschließend durchgeführt werden.

Datengrundlage:

Nicht komplett nachvollziehbar sind die statistischen Daten die bzgl. des aktuellen Bevölkerungsstandes zu Grunde gelegt werden. Diese weichen z.T. von denen des Landesamts für Statistik ab, werden aber im weiteren Verlauf dennoch mit der gem. Demographie Spiegel (L. f.Stat.) zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung verrechnet. Diese Vermischung unterschiedlicher Datengrundlagen erscheint aus unserer Sicht methodisch fragwürdig und wirkt sich auf die Validität des errechneten Wohnbauflächenbedarfs aus. Wir empfehlen bei der Berechnung ausschließlich Werte zu verwenden die auf der gleichen Grundlage basieren (entweder ausschließlich Strukturdaten des L. f. Stat. oder ausschließlich kommunale Statistiken inkl. einer kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung).

Auflockerungsbedarf:

In die Bedarfsberechnung fließt laut der vorgelegten Unterlagen neben der Betrachtung der demographischen Entwicklung außerdem ein sog. Auflockerungsfaktor von 0,3% ein, ohne dass dieser pauschale Faktor aus den besonderen Gegebenheiten der Gemeinde begründet würde. Die Geltendmachung von Auflockerungstendenzen in dieser Form läuft den Bestrebungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegen. Mit einem fortschreitenden demographischen Wandel ist zudem künftig vermehrt mit der Entstehung von Innenentwicklungspotenzialen zu rechnen, auch die zu erwartende Nachfrage nach kleineren barrierefreien Wohneinheiten spricht gegen eine weitere Auflockerung. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir auf das Ansetzen dieses Faktors zu verzichten.

Bewertung:

Trotz der dargestellten grundsätzlichen Anmerkungen zur Ermittlung von Wohnflächenbedarfen in den Verfahrensunterlagen erscheint der Flächenbedarf für die vorliegende verfahrensgegenständliche Planung im dargestellten Umfang plausibel. Wir empfehlen der Gemeinde Kirchweidach mit Blick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung den Bedarfsnachweis für zukünftige Planungen zu überarbeiten. Nur unter den Voraussetzungen eines den Anforderungen der erwähnten Auslegungshilfe entsprechenden Bedarfsnachweises können zukünftige Siedlungsentwicklungen abschließend landesplanerisch bewertet werden. Gerne stehen wir Ihnen in diesem Zusammenhang für Rückfragen zu Verfügung.

Ergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Beurteilung:

zu Ergebnis „Erfordernissen der Raumordnung“:

Kenntnisnahme. Die Flächennutzungsplanänderung und somit die Bebauungsplanerweiterung stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Mit Blick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung wird die Gemeinde Kirchweidach den Bedarfsnachweis für zukünftige Planungen überarbeiten und sich bei Rückfragen an die Regierung von Oberbayern wenden.

zu Hinweis:

Der Hinweis durch geeignete Festsetzung Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Zielsetzung, die Attraktivität der Ortsmitte mit seinen Unternehmen zur Nachversorgung durch geplante gezielte Wohnbaukonzepte mit sozialer Infrastruktur zu stärken, ist es sinnvoll Bauwerber mit „nichtzentrenrelevanten Sortimenten“ zu bevorzugen. Zu nichtzentrenrelevanten Sortimenten zählen z.B. Bettwaren, Metall- und Kunststoffwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel, etc.

Im Bebauungsplan ist als textlicher Hinweis, Punkt 9 enthalten: Die Bauparzellen sind bevorzugt an Bauwerber mit „nichtzentrenrelevanten Sortimenten“ zu vergeben.

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung unter Punkt 9 der textlichen Hinweise, die Bauparzellen bevorzugt an Bauwerber mit „nichtzentrenrelevanten Sortimenten“ zu vergeben, wird als ausreichend betrachtet, um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen nicht entstehen zu lassen.

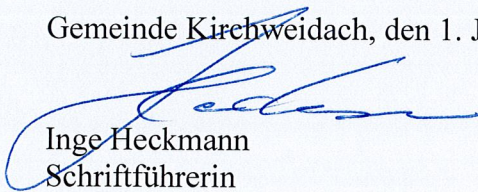
Beschluss:

Der Entwurf der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auer Feld“ ist entsprechend den o. g. Ausführungen anzupassen und wird mit Fassungsdatum vom 30.05.2022 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch tritt die Änderung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.

Gemeinde Kirchweidach, den 1. Juni 2022


Inge Heckmann
Schriftführerin



