

BP NR. 145 „SGF-GELÄNDE ZWISCHEN DER REICHENBERGER STRAÙE, GRASLITZER STRAÙE UND DEM SCHWEIDNITZER WEG“

STELLUNGNAHME DER ORTSGRUPPE WALDKRAIBURG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgruppe Waldkraiburg der Kreisgruppe Mühldorf bedankt sich für die Beteiligung an der oben aufgeführten Bauleitplanung. Wir bitten Sie, bei der Planung folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Erhalt von Bestandsgehölzen

Grundsätzlich bedauert der BN die Beseitigung des innerstädtischen Altbaumbestandes, der auch durch Neupflanzungen für lange Zeit nicht ausgeglichen werden kann. Wir sind der Ansicht, dass durch geschickte Planung, eine Verlagerung und mäßige Verkleinerung der Baukörper mindestens die Hälfte des Altbaumbestandes erhalten werden kann. Eine Reduzierung der bebaubaren Fläche kann durch Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe „ausgeglichen“ werden, um eine effektive Nachverdichtung zu erzielen. Entsprechende Planalternativen sollten vom Planer erarbeitet und dem Stadtrat vorgelegt werden.

In der bisherigen Planung liegt der Kronenbereich der meisten zu erhaltenden Bestandsgehölze innerhalb der geplanten Stellplätze oder der Straße („privater Wohnweg“). Gem. Punkt D 5.1 des Bebauungsplans sind Baumbestände nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen, was im Widerspruch zur Planzeichnung steht. Um den Erhalt von Gehölzen zu gewährleisten, muss deren Kronenbereich plus 1,5 m vor Bodenarbeiten und Verdichtungen (u. a. durch Befahren oder Lagerung von Gegenständen) geschützt werden. Die genaue Lage und Größe der zu erhaltenden Gehölze sollte eingemessen und die Planung entsprechend der Gegebenheiten angepasst werden.

Beispiele für einen höheren Schutz der Bestandsgehölze:

Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024



Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024

2. Photovoltaikanlagen (zu C-5.1.3 und D-7.1 im BP)

Neben PV-Anlagen auf dem Dach sollen auch sog. Balkonkraftwerke als zulässig aufgeführt werden. In zahlreichen Gebieten in Waldkraiburg dürfen laut Stadt keine Balkonkraftanlagen montiert werden, weil diese nicht explizit im jeweiligen Bebauungsplan erlaubt sind (was wohl daran liegt, dass es zum Zeitpunkt der Aufstellung der Unterlagen noch keine Balkonkraftanlagen gab). Eigentümer bzw. Mieter haben sonst kaum Entscheidungsfreiheit hinsichtlich ihrer Energieversorgung.

Zudem soll der Vorschlag unter D-7.1 als Festsetzung übernommen werden. Bei Bauinvestoren größerer Wohnanlagen ist es durchaus zumutbar, einige PV-Module zu installieren.

3. Begrünung innerhalb Baugrundstücke (zu C 7.1 im BP)

Bestehende und zu erhaltende Bäume sind bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume **nicht** mit anzurechnen, angesichts der massiven Fällungen auf der Vorhabenfläche. Die erneute Begrünung innerhalb der Baugrundstücke sollte zum Ziel haben, eine annähernd ähnliche Durchgrünung zu erzielen, wie es im Bestand der Fall ist. Um eine entsprechende Wirkung für das Stadtklima zu erzielen, sollte die zu beseitigende Blattmasse abgeschätzt und die Neupflanzungen dahingehend ausgerichtet werden, dass ein Ersatz der Blattmasse innerhalb von 5-10 Jahren erfolgt. Neupflanzungen können zu diesem Zweck auch an anderen Stellen der Innenstadt erfolgen. Ggf. sind dafür auch Wandbegrünungen an anderen Gebäuden der Innenstadt vorzusehen.

4. Verbot von Schottergärten und Koniferen (zu C 7.6 und 7.7)

Der BN begrüßt das Verbot von Schottergärten sowie der Anpflanzung von Koniferen wie Thujen sehr.

5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (zu C 12.1 im BP)

V-1 Baumhöhlen dürfen nur dann mit Stoff bzw. vollständig verschlossen werden, wenn durch eine Fachperson sichergestellt wurde, dass diese unbesetzt ist.

V-5 Das Umhängen der vorhandenen Nistkästen ist, wie in der Festsetzung beschrieben, vorgezogen durchzuführen und folglich als CEF-Maßnahme aufzuführen. Weiterhin ist die Durchführung der Maßnahme nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also nur zwischen dem 01.10 und 28.02) und nach vorheriger Kontrolle auf Besatz umzusetzen.

Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024

6. Vorgezogene Maßnahmen (zu C 12.2 im BP)

CEF-1 „Wo bislang keine Nutzung von Kästen durch Fledermäuse bekannt ist, erfüllt die Anbringung von Kästen die rechtlichen Anforderungen an eine CEF-Maßnahme nicht, da es in der Regel zu lange dauert, bis sie von Fledermäusen in relevantem Umfang angenommen werden.“ (KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN 2021, S. 11)¹ Stattdessen sollten neue Höhlen gebohrt werden (ebenefalls mit einem Faktor von 1:3), wie die Koordinationsstellen im eben zitierten Werk empfehlen. Werden zusätzlich Fledermauskästen aufgehängt, so soll zu den Gruppen auch je ein Vogelkasten (entspr. CEF-4 bzw. CEF-5) gehängt werden. Hierdurch kann einer Besiedelung der Fledermauskästen durch Vögel entgegengewirkt werden.

CEF-2 Die auszuweisenden Biotopbäume sollen, neben dem räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben, im Bereich eines Waldes bzw. einer größeren Gehölzgruppe mit funktioneller Anbindung („Dunkelkorridor“) an bestehende Fledermausstrukturen liegen. Andernfalls (bspw. bei solitär stehenden Gehölzen) ist die Maßnahme für den Schutz der Fledermäuse unwirksam. Weiterhin sollten die ausgewiesenen Bäume 10 Jahre lang kontrolliert und bei Ausfall ersetzt werden, um eine möglichst langfristige Wirkung sicherzustellen.

CEF-3 Bei der Neupflanzung dichter Gruppen niedriger Sträucher sollen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden.

7. Artenliste (zu D 5.5 im BP)

Die Erweiterung der Artenliste sollte nur mit **heimischen**, standortgerechten Arten erfolgen.

8. Stellplatzbedarf

Gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg i.d.F.v. 16.05.2022 sind für Wohnungen über 65 m² bis 150 m² jew. zwei Stellplätze, für Wohnungen über 150 m² jew. drei Stellplätze vorgesehen. Woher sich diese hohen Werte ergeben, kann nicht nachvollzogen werden. Die hohe Anzahl an Stellplätzen führt zu höheren Kosten für künftige

¹ KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN 2021: *Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere.*

Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024

Mieter, da diese die Stellplätze in der Regel monatlich mitbezahlen müssen – unabhängig davon, ob sie so viele Autos überhaupt haben oder nicht. Bei einem Preis von bspw. 50 € je Stellplatz macht ein Stellplatz mehr oder weniger im Jahr 600 € aus – viel Geld gerade für einkommensschwächere Familien.

Ebenso kann der hohe Anteil an Besucherparkplätzen von ca. 33 % der Wohneinheiten nicht nachvollzogen werden. Gem. Anlage der GaStellV werden 10 % als ausreichend angesehen. Andere Baugebiete ähnlicher Größenordnung, die eine ältere Fassung der Waldkraiburger Stellplatzsatzung heranziehen (2017), kommen sogar gänzlich ohne ausgewiesene Stellplätze aus.

9. Tiefgarage

Aus der Planzeichnung wird nicht ersichtlich, in welchem Bereich die Tiefgarage errichtet werden darf. In 6.6 der Begründung heißt es, dass diese „innerhalb der Baugrenzen“ errichtet werden darf. Die drei ausgewiesenen Baugrenzen sind jedoch nicht miteinander verbunden. Um die oberflächige Versiegelung so gering wie möglich zu halten, soll eine zusammenhängende Tiefgarage unter allen Baufeldern errichtet werden. Auf- und Abgänge sollen direkt in den Kellerbereich des Treppenhauses der Gebäude führen. So sollte es möglich sein, den gesamten Bedarf an Stellplätzen unterirdisch umzusetzen. Oberirdisch sind dann nur noch die Besucherparkplätze erforderlich, die gem. Stellplatzsatzung 42 Stück umfassen. Da, wie zuvor beschrieben, nicht davon auszugehen ist, dass 33 % der Wohneinheiten stets gleichzeitig Besuch haben, können die Besucherparkplätze auch zum Be- und Entladen der Anwohner genutzt werden.

10. Oberirdische Stellplätze

Gem. § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Waldkraiburg i.d.F.v. 16.05.2022 heißt es, dass Stellplätze durch Bepflanzung abzuschirmen sind. In der vorliegenden Planung kann keine Grünfläche zwischen den oberirdischen Stellplätzen und den Gehwegen an der Reichenberger Straße und dem Schweidnitzer Weg ausgemacht werden. Zur deutlicheren Trennung des öffentlichen Straßenraums sollten hier, unter Berücksichtigung der Sichtfenster, Grünflächen mit Sträuchern angelegt werden.

Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024

11. Fahrradstellplätze

Angesichts der hohen Anzahl an Stellplätzen, die gem. Stellplatzsatzung erforderlich sein werden, ist es unverständlich, dass je Wohneinheit nur 0,2 Fahrradstellplätze notwendig sind. Ein Auto kann man mit seiner Familie teilen, ein Fahrrad in der Regel nicht. Da durch (die größeren) E-Bikes und E-Roller mittlerweile weit mehr Menschen auch einspurig mobil sind, sehen wir mind. einen Radstellplatz (der auch für E-Roller nutzbar sein soll) je Wohneinheit für erforderlich an.

Weiterhin sollte sichergestellt werden, dass man von den Radstellplätzen über kurze, unkomplizierte Wege zur angrenzenden Straße bzw. zum Gehweg gelangen kann. Dies sollte unter C-9 Einfriedung entsprechend ergänzt werden.

12. Vermeidung von Tierfallen

Neben den bereits bestehenden Festsetzungen wird folgende Maßnahme zur Minimierung angeregt: Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insekten-sicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

Bei Nachfragen zu den Maßnahmen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Rolle/Mike Pohlus

Ortsgruppe Waldkraiburg

Innthal 71

84478 Waldkraiburg

muehldorf@bund-naturschutz.de

muehldorf.bund-naturschutz.de

Waldkraiburg, 22.02.2024