

# Begründung

zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg

## Inhalt

1. Plangebiet .....	2
2. Planwerk .....	2
3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2020 (LEP) .....	2
3.2 Regionalplan Südostoberbayern .....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	8
3.4 Denkmalschutz .....	9
3.5 Natur und Landschaft .....	9
4. Anlass der Planänderung .....	9
5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	11

---

## 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Stadtgebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst den Bereich südlich der Danziger Straße, nördlich der Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) sowie westlich der „Von-der-Tann-Straße“ bis zu der im Westen gelegenen Stadtgrenze Waldkraiburgs.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

## 2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

## 3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2020 (LEP)

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stuft Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf am Inn als Oberzentrum ein. Für diese Flächenkategorie sind im Landesentwicklungsprogramm unter anderem folgende Grundsätze und Ziele relevant:

#### Zur Raumstruktur:

(G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

(G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

#### Zu Grundlagen „Demographischer Wandel“:

##### Räumlichen Auswirkungen begegnen:

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

##### Abwanderung vermindern:

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

##### Zu Klimawandel:

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

#### Zur Siedlungsstruktur:

##### Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### Vermeidung von Zersiedlung:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### Zur Land- und Forstwirtschaft:

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Zu Natur und Landschaft:

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

In der vorliegenden Planung sind die im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Grundsätze und Ziele berücksichtigt. Dies begründet sich wie unter Position 3.2 „Regionalplan Südostoberbayern“ erläutert (vgl. dort).

### 3.2 Regionalplan Südostoberbayern

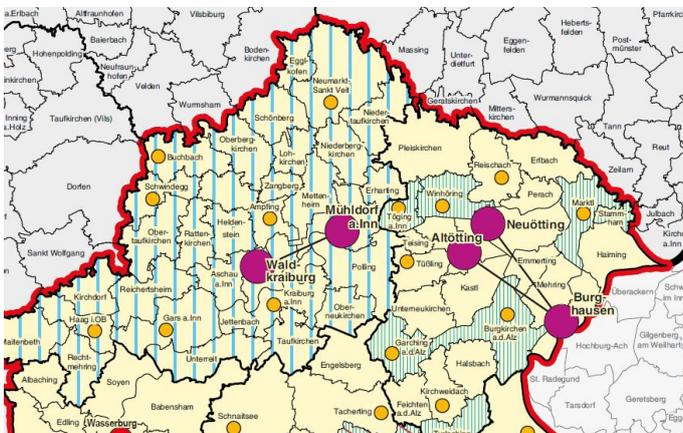


Abbildung 1: Lage der Stadt Waldkraiburg als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf am Inn (Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 2020)

Die Stadt Waldkraiburg liegt in Bayern in der Planungsregion 18 (Südostoberbayern) und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt Waldkraiburg ist gemäß Anlage zur 6. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 05. Mai 2020 als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Mühldorf am Inn. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die unten aufgeführten Grundsätze und Ziele relevant.

Zu Entwicklungsgrundsätze – Grundlagen der Entwicklung der Region Südostoberbayern:

- Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (Teil A, 2.1 G).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden (Teil A, 2.2 G).
- In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden (Teil A, 2.3 G).

Zu Natur und Landschaft: Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen, soweit möglich, ausgeschlossen werden. Landschaftsprägende Be-

standteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbauete Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sollen erhalten und gesichert sowie vor Beeinträchtigungen und Minderungen ihrer Lebensraumfunktion nachhaltig geschützt werden (Teil B, I, 2 Z).

#### Zu Natur und Landschaft: Siedlungsgebiete

- 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. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (Teil B I, 2.1 Z).

#### Zu Natur und Landschaft: Wälder

- Bei Erstaufforstungen und der Bewirtschaftung der Wälder sollen standortgerechte, artenreiche und stabile Mischbestände aufgebaut werden, die die vielfältigen Funktionen des Waldes ausreichend ausfüllen können. Insbesondere im Gebirge ist der Sicherung der Schutzwälder höchste Priorität einzuräumen. Größere geschlossene Waldgebiete sollen in ihrer Substanz und Flächenwirkung erhalten werden. In waldarmen Gebieten soll der Waldanteil vermehrt werden. In waldreichen Gebieten sollen Waldbegründungen nur erfolgen, wenn Ziele des Arten- und Biotopschutzes nicht entgegenstehen. In naturfernen Nadelholzreinbeständen soll auf einen erhöhten Laubholzanteil entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation hingewirkt werden. Abgestufte Waldränder und Saumbereiche aus krautiger Vegetation sollen als Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als ökologisch wichtiger Lebensraum geschaffen werden bzw. erhalten bleiben (Teil B, I, 2.3 Z).

#### Zu Siedlungswesen: Leitbild:

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (Teil B, II, 1 G).

#### Zu Siedlungswesen: Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen (Teil B, II, 3.1 Z).

- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren (Teil B, II, 3.2 Z).

Zu Land- und Forstwirtschaft: Landwirtschaft

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden (Teil III, 2.1 G).

Zu Land- und Forstwirtschaft: Wald- und Waldfunktionen

- Die Waldflächen, insbesondere die Bannwälder, in der Region sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu bewirtschaften, dass sie ihre Funktionen bestmöglich erfüllen können. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen (Teil III, 3.1 Z).

Die genannten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätze und Zielsetzungen werden im Rahmen der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Mit Bezug auf den demographischen Wandel ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Waldkraiburg vorlaufend zu der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>1</sup>) entwickelt hat, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung<sup>2</sup> und eine erste Ermittlung der in der Stadt vorhandenen Baupotentiale (Brachen, untergenutzte Flächen sowie Konversionsflächen) vorausging. Aus der demographischen Analyse ist ersichtlich, dass in der Stadt Waldkraiburg bereits derzeit der Anteil der älteren Bevölkerung (> 65 Jahre) über dem Landkreisdurchschnitt liegt und zukünftig von einer weiteren Erhöhung des Anteils dieser Altersgruppe ausgegangen wird. Zudem zeigt die Analyse der Wohnungsstruktur, 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 zusätzlich 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.

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

<sup>2</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.

Zugleich ist sich die Stadt Waldkraiburg ihrer Verantwortung, dem Flächenfraß entgegen zu wirken und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, bewusst. So wurde zwischenzeitlich durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>3</sup> eine Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg (mit Datenbank) durchgeführt, die parzellenscharf klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet erfasst und dokumentiert<sup>4</sup>. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg durch Befragung aller 502 Grundstückseigentümer der Baulücken (125 Stück) und der geringfügig bebauten Grundstücke (377 Stück) den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf, der Grundlage für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ ist, nicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. So kommt die genannte Untersuchung als Fazit zu dem Schluss, dass

- geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden sind, von deren Besitzern jedoch nur in 5 Fällen Entwicklungsabsichten bestehen,
- überwiegend einzelne Baulücken vorhanden sind, wobei von nur einem Besitzer einer Fläche Entwicklungsabsichten geäußert wurden, weshalb die Aktivierung der Baulücken in nächster Zeit unwahrscheinlich ist,
- nur sehr wenige, kleine Flächen im Eigentum der Stadt sind und damit die Zugriffs- / und Entwicklungsmöglichkeiten durch Stadt generell eingeschränkt bzw. nicht möglich sind.

Insgesamt sind damit nachweislich keine größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale in der Stadt vorhanden, mit denen die hier verfolgten städtebaulichen Ziele erreicht werden können. Insofern wird vor dem Hintergrund des durch das Büro Dragomir erstellten aktuellen Flächenmanagements auch der § 1a Abs. 2 BauGB ausreichend berücksichtigt, da zunächst die sonstigen vorhandenen Baupotentiale im planungsrechtlichen Innenbereich ermittelt und als prioritäres Entwicklungsziel und mögliche Alternative zur hier vorgenommenen Neuausweisung am Stadtrand in Betracht gezogen wurden. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ wurde auf diese Weise ausreichend Rechnung getragen.

Zudem ist mit der vorliegenden Planung weder eine Zersiedelung der Landschaft noch die Entstehung einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur verbunden. Durch Blick auf das Luftbild wird deutlich, dass sich die Bebauung Waldkraiburgs auf der Niederterrasse des Inns im Westen insgesamt kompakt und damit nicht bandartig ist 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 in Form eines

---

<sup>3</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotenziale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

<sup>4</sup> Am 31.01.2023 hat der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss die Ergebnisse des vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH erstellten Gutachtens „Flächenmanagement – Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“ gebilligt.

---

naturnahen Waldes ihren Abschluss findet. Auch ist der verbleibende Raum zwischen den beiden Gemeinden (Stadt Waldkraiburg/Gemeinde Aschau a. Inn) ausreichend, um als Freiraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu dienen: Auch in diesem Zusammenhang ist auf den im Westen der geplanten Wohnbebauung vorgesehenen naturnahen Laubmischwald hinzuweisen, der neben der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Aus diesem Grund sieht die Stadt Waldkraiburg in Abwägung mit der Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, keinen Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzungen. Vielmehr ist die Entwicklung der hier geplanten Wohnbauflächen eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklung Waldkraiburgs, um den voraussichtlichen Bedarf für die nachwachsende Bevölkerung decken zu können und damit als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu bleiben. Demgegenüber steht zu befürchten, dass der aktuelle Mangel an entwickeltem Bauland für Einzel- und Doppelhausbebauung dazu führt, dass junge Familien in die Nachbarkommunen abwandern, da Waldkraiburg ihnen nicht die gewünschten Wohnbauflächen anbieten kann.

Da in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan die Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird, besteht innerhalb des Geltungsbereiches ein Anschlusszwang für die klimafreundliche Wärmequelle. Entsprechend berücksichtigt die Planung auch die Anforderungen an den Klimaschutz.

In Bezug auf die im Landesentwicklungsprogramm und in der Regionalplanung aufgeführten Ziele für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz ist darauf hinzuweisen, dass die Beanspruchung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen in dem unbedingt erforderlichen Umfang erfolgt. Zudem ist dem Baugebiet im Westen ein naturnaher Laubmischwald mit Waldrand im Flächenumfang von ca. 1,8 ha vorgelagert, der als Tier- und Pflanzenlebensraum und als durchgängiger Biotopverbund von den südlich gelegenen zu den nördlich gelegenen Waldflächen dient. Da die genannten, im Geltungsbereich gelegenen Waldflächen im Rahmen der geplanten Bodenneuordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen, ist eine ökologisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und neu angelegten Waldbereiche erklärtes Ziel der Planung. Für die nicht vor Ort kompensierbare Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz in räumlicher Nähe zum Eingriffsort vorgesehen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 05.11.1986 vor. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg zu ändern. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg ist das von der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet im Westen als Fläche für die Landwirtschaft und als

Fläche für Wald dargestellt. Daran schließt als Ortsrandeingrünung eine Grünfläche an, die zur bestehenden Bebauung westlich der Stettiner Straße bzw. zu einem bereits im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiet (WA) im Flächenumfang von ca. 1,04 ha südlich der Stettiner Straße überleitet.

Im Zuge der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, dass allgemeine Wohngebiet (WA) bis zu der im Westen und Süden vorgesehenen Randeingrünung bzw. Grünfläche mit Artenschutzmaßnahmen auszudehnen. Zudem wird in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Geltungsbereich auf das mögliche Vorkommen eines Bodendenkmales hingewiesen (vgl. dazu Ausführungen unter Position 3.4 Denkmalschutz).

### 3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Baudenkmäler. Das Plangebiet umfasst im Norden der Flurstücke 1586 und 1605, Gemarkung Waldkraiburg und somit den Randbereich des Rüstungswerkes Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945). In den noch nicht modern überbauten Teilflächen südlich der Flurstücke 1587/6, 1587/7 und 1587/8, Gemarkung Waldkraiburg werden untertägig erhaltene Reste aus der Zeit des Rüstungswerkes vermutet, bei denen es sich um Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG handeln könnte. Der fragliche Bereich ist daher in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

### 3.5 Natur und Landschaft

Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Mühldorf am Inn weist im Planbereich keine Biotopflächen aus. Die durchgeführte Kartierung der Vegetation zeigt, dass der Planbereich zum überwiegenden Teil als Nadelwald und zum geringeren Teil als Mischwaldbestand einzustufen ist. Im Westen schließt an den Wald eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche an. Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

## 4. Anlass der Planänderung

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostizierte für die Stadt Waldkraiburg bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsanstieg auf 23.960 Einwohner. Anhand der aktuellen Datenlage kann jedoch schon derzeit festgestellt werden, dass die Prognose von der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes abweicht und unter Zugrundelegung der früheren Entwicklung bis 2030 auch höhere Bevölkerungszahlen (bis zu 24.950 Einwohner) denkbar sind (ISEK 2018). Unter der Annahme, dass der tatsächliche Zuwachs an Einwohnern zwischen der konservativen und der höheren Prognose liegt, leitet sich gemäß ISEK unter Zugrundelegung einer hohen Baudichte ein Flächenbedarf für Bauland (für den Eigenbedarf und für den Zuzug) von ca. 13 – 19 ha neuer Siedlungsfläche ab. Dieser Bedarf

kann durch Leerstände aufgrund von Auflassungen durch Todesfälle und durch Nachverdichtung nicht kompensiert werden. Auch gewerbliche Altbestände sind in maßgeblichen Größenordnungen nicht vorhanden. Zudem zeigt auch die zwischenzeitlich durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH durchgeführte Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg mit Befragung der Besitzer, dass der vorhandene Bedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale bei Weitem nicht gedeckt werden kann.

Darüber hinaus kann den Statistiken des ISEKs für Waldkraiburg entnommen werden, dass in der Stadt Waldkraiburg im Vergleich zum Landkreis überproportional mehr Menschen in Mehrfamilienhäusern wohnen und dass die Bevölkerung Waldkraiburgs durch eine überdurchschnittliche und fortschreitende Überalterung gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund besteht insbesondere ein dringender Bedarf an Eigenheimen für junge Familien. So führt die Stadt Waldkraiburg eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Familien, die seit Jahren auf Bauland in Waldkraiburg warten. Zugleich wurde in den letzten 10 Jahren - im Gegensatz zu anderen (Nachbar)Kommunen – in Waldkraiburg keine Siedlungsfläche in bedeutsamer Größenordnung ausgewiesen, sondern vornehmlich nachverdichtet. In diesem Zusammenhang stellt die hier vorliegende Ausweisung von ca. 6 Hektar allgemeiner Wohnbaufläche in Bereich von Waldkraiburg West einen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur dar, indem hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, also Bauland für „junge Familien“ zur Verfügung gestellt wird. Dadurch soll eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung und folglich eine Überalterung der Bevölkerung mit entsprechenden Verwerfungen und Auswirkungen vermieden werden. Entsprechend erfolgt eine Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gleichfalls wird das grünordnerische Konzept, welches der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan zugrunde liegt, im Grundsatz auch in der geänderten Planung beibehalten: so wird der Waldstreifen, der östlich der Von-der-Tann-Straße im Wohngebiet am Fichten- und Ahornweg zwischen Bebauung und Staatsstraße liegt, konsequent auch westlich der Von-der-Tann-Straße weitergeführt. Dies ist vor dem Hintergrund, dass sich die Stadt Waldkraiburg innerhalb eines Waldgebietes entwickelt hat und dies im Stadtbild vielerorts noch ablesbar ist, von Bedeutung.

Auch im Westen ist die geplante Wohngebietsausweisung durch einen Waldstreifen von den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemeinde Aschau a. Inn getrennt. Neben der Pufferfunktion des Waldes gegenüber den Einflüssen der Landwirtschaft ist hier von Bedeutung, dass dieser Bereich für die aus Westen auf der Staatsstraße nach Waldkraiburg einfahrenden Besucher als „Visitenkarte Waldkraiburgs“ wahrgenommen wird. Entsprechend kommt auch hier der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes eine besondere Bedeutung für das Stadtbild im Ortsrandbereich zu. Darüber hinaus kommt dem durchgängigen Wald- und Grünstreifen eine Funktion im Biotopverbund zu.

**5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	<p>Das Plangebiet liegt nördlich der St 2352 („Inntalstraße“), westlich der „Von-der-Tann-Straße“ und schließt im Westen mit der Stadtgrenze Waldkraiburgs ab. Der Umgriff des Geltungsbereiches umfasst ca. 8 Hektar Fläche.</p>	<p>Im Planumgriff der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bislang als Waldfläche bzw. als Ackerfläche dargestellte Flächen für die allgemeine Wohnbebauung (WA) vorgesehen. Entlang der Staatsstraße 2352 und entlang der im Westen gelegenen Stadtgrenze soll demgegenüber naturnaher Wald sowie eine Grünfläche mit einer Artenschutzmaßnahme dargestellt werden. Im Norden des Planbereiches wird auf das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern hingewiesen.</p>
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>		<p>Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Grundlagen für eine wohnbauliche Entwicklung des Gebietes westlich der „Von-der-Tann-Straße“ geschaffen. Gleichfalls sieht die vorliegende Flächenutzungsplanänderung im Süden und Westen eine Eingrünung durch einen Waldstreifen vor, die in Natura teils durch Erhalt des vorhandenen Waldes, teils durch Neuaufforstung auf landwirtschaftlicher Fläche geschaffen wird.</p>
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ (ca.1,04 ha), als Grünfläche (ca. 0,61 ha), als Fläche für Wald (ca. 3,94 ha) sowie als Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 2,40 ha) dargestellt. Der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 8 ha.</p>	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<p><b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen</p>	<p>Der Planbereich westlich der „Von-der-Tann-Straße“ ist derzeit als Wald unterschiedlicher Ausprägung ausgebildet. Neben fichtendominierten Wäldern finden sich hier verschiedene Sukzessions- und Entwicklungsstadien von Laubmischwäldern, die eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Vegetation ausweisen. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte saP charakterisiert den Planbereich als Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen und benennt erforderliche Maßnahmen für den Artenschutz.</p>	<p>Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht die Überbauung und bauliche Umnutzung von unterschiedlich ausgeprägten Waldflächen im Umfang von ca. 4,66 ha Fläche, die nach BayWaldG als Wald zu bewerten sind. Den Wäldern kommt gemäß Wald-funktionsplan eine besondere Funktion für den lokalen Klimaschutz zu. Zudem besitzt der Wald eine Funktion für den Immissionsschutz sowie als Puffer zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und dem Siedlungsgebiet. Gleichfalls sind ca. 1,4 ha Ackerfläche in die Planung des allgemeinen Wohngebietes einbezogen.</p> <p>Von den im Planbereich vorhandenen Wäldern werden ca. 0,95 ha erhalten und naturnah entwickelt. Die erhaltenen Wälder werden im Planbereich durch Ersatzaufforstungen im Umfang von ca. 0,8 ha und eine Maßnahme zum Artenschutz zu einer durchgängigen Ortsrandeingrünung ergänzt.</p>
<p><b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p><u>Boden</u>: Geologisch ist der Planbereich der würmeiszeitlichen Niederterrasse zuzuordnen. Aus dem anstehenden Gestein haben sich gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) gebildet (= Einheit 22b). Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).</p> <p><u>Wasser</u>: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht deutlich unter der Geländeoberfläche an und reicht nicht in den Wurzelbereich der Vegetation. Gemäß Leitfaden sind Gebiete mit intaktem Grundwasserstand mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie II) zu bewerten.</p> <p><u>Klima</u>: Den Waldflächen kommt als Frischluftproduktionsflächen eine Bedeutung für das lokale Klima zu. Die Waldflächen im Planbereich sind im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima- und Immissionsschutz (Kategorie III) ausgewiesen.</p>	<p>Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens. Um die Auswirkung einer Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Planbereich versickert werden. Den bislang un bebauten Flächen im Plangebiet kommt eine lokalklimatische Funktion zu, die mit der Überbauung verloren geht. Von den im Planbereich festgesetzten Ersatzaufforstungen gehen mittel- bis langfristig positive Wirkungen auf das lokale Klima aus.</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgut</b> Orts- und Landschaftsbild	Dem Übergangsbereich von Wald zu Landwirtschaft im Westen kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie III) zu, zumal dieser Bereich für die von Westen kommenden Besuchern als „Visitenkarte Waldkraiburgs“ wahrgenommen wird. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.	Mit der Bebauung gehen waldbestandene Flächen, verloren. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Osten (Wohngebiet um die Von-der-Tann-Straße) bedingt, dass der Bereich auch von Anrainern zur Naherholung genutzt wird. Der entlang der St 2352 gelegene Fuß- und Radweg sowie der vom Wendehammer der Stettiner Straße abzweigende Weg nach Westen stellen bedeutsame Wegverbindungen für die Erholung dar, die erhalten und ggf. ergänzt werden sollen. Die Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen wird mit Blick auf ihre ökologischen, klimatischen und orts-/ landschaftsbildprägenden Funktionen teilweise erhalten bzw. ergänzt und im geänderten Flächennutzungsplan als Waldfläche bzw. Grünfläche mit Artenschutzmaßnahme dargestellt.
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Der nördlich gelegene Planbereich ist als Vermutungsfläche für untertägig erhaltene Reste aus der Zeit des Rüstungswerkes eingestuft, bei denen es sich um Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG handeln könnte.	Der Vermutungsfläche für Bodendenkmäler wurde Rechnung getragen, indem die Fläche in der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und in dem Bebauungsplan im Plan dargestellt sind. Im Bebauungsplan wird zudem auf die ggf. erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG hingewiesen.
<b>Schutzgut</b> Mensch	In der Zeit zwischen 1939 und 1945 waren im Bereich des Mühldorfer Harts Betriebe der Rüstungsindustrie, die heute teilweise Altlastenstandorte darstellen, ansässig. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten. Als linienförmige Schallquelle ist Staatsstraße 2352 zu berücksichtigen.	Mit der Plandarstellung wird im Plangebiet der Rahmen für die zukünftige, wohnbauliche Nutzung gesetzt, die zu einer Verkehrsmehrung führt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde die Verkehrsmehrung insbesondere mit Blick auf die angrenzende Stettiner Straße prognostiziert <sup>5</sup> und als verträglich eingestuft (vgl. dort). Zugleich wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung <sup>6</sup> durchgeführt, die zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Staatsstraße 2352 führt.
<b>"Nullvariante"</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die von der Planung betroffenen Flächen nicht feststellen.	
<b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung / Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der generellen Ausgestaltung der Planung und der Standortwahl. Im vorliegenden Fall besteht in dem im Westen und im Süden gelegenen Waldstreifen, der erhalten bzw. auf Acker neu forstet wird, ein wesentlicher Betrag zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen. In der vorliegenden Planung sind somit wesentliche Sachverhalte, die beim dem <u>Scopingtermin am 19.07.2019</u> mit den an der Planung zu beteiligenden Fachbehörden besprochen wurden (vgl. dazu Protokoll zum Scopingtermin), berücksichtigt.	

<sup>5</sup> Gevas (Dezember 2023): Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82)

<sup>6</sup> IB Greiner (10.10.2023): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche). Bericht Nr. 220071 / 6

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Planungsalternativen</b>	Die Stadt Waldkraiburg hat 2018 unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt, in dem der Planbereich als „bedeutsame Entwicklung im Bereich von Waldflächen unter besonderer Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild“ ausgewiesen ist. Zudem zeigt auch die zwischenzeitlich durch das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH durchgeführte Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg mit Befragung der Besitzer, dass der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Im Laufe der Projekthistorie wurden verschiedene Planungsalternativen ausgearbeitet. Die im Jahr 2019 im Rahmen eines mit Fachbehörden durchgeführten Scopingtermines zur Bebauungsplanung vorgestellte Planung wurde auf Basis der dort vorgebrachten Hinweise optimiert, indem das Gebiet großzügiger eingegrünt wurde. Insofern stellt die vorliegende FNP-Änderung, die inhaltlich dem parallel aufgestellten B-Plan entspricht, ein Kompromiss zwischen den entgegenlaufenden Zielsetzungen Wohnraum zu schaffen und die Umweltauswirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, dar.	
<b>Erwartete Kompensationsspanne</b> <b>Erwarteter Kompensationsbedarf</b>	Für die verlustig gehenden Wälder mit mittlerer Bedeutung sieht der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Kompensationsfaktoren zwischen 0,8 und 1,0 vor. Vor dem Hintergrund, dass nach dem BayWaldG die mit der Waldrodung ausgelöste Entfernung des Waldes durch eine Neuaufforstung im Verhältnis von mindestens 1:1 zu kompensieren ist, wird von einem Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1 ausgegangen. Zudem sollte die Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe zum Eingriffsort liegen, um die lokalklimatische Funktion des zu rodenden Waldes angemessen zu berücksichtigen.	
<b>Empfehlung für die Kompensation</b>	Die konkrete räumliche Festlegung einer geeigneten Ersatzaufforstungsfläche erfolgt im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens.	
<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>	<p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind, sofern erforderlich, Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Es sind keine spezifischen Monitoringmaßnahmen erforderlich.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen (allgemein verständliche Zusammenfassung)</b>	<p>Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt, mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Waldkraiburg West der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes Waldkraiburgs Rechnung zu tragen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Planung „allgemeines Wohngebiet“ ermöglichte Überbauung und Umnutzung von ca. 4,6 Hektar Waldfläche sowie von ca. 1,4 ha Ackerfläche zu nennen. Mit der Überbauung/Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima und das Landschaftsbild einher. Durch den Erhalt bzw. den Neuaufbau eines im Süden und im Westen umlaufenden Waldstreifens ist sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild an der Stadtgrenze erhalten wird. Weiterhin fungiert der Streifen als Biotopverbundachse und leistet einen Beitrag zum lokalen Klimaschutz. Der erforderliche Ausgleich gemäß BNatSchG und BayWaldG soll in räumlicher Nähe zum Planbereich durch eine naturnahe Neuaufforstung realisiert werden.</p>	