

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 für den Ortsteil Föhrenwinkel westlich des Finkenweges

Begründung

Fassung vom: 07.10.2025

Geändert am: 03.02.2026

Auskünfte: Stadt Waldkraiburg - Bauamt -
 Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg
 Tel.: 08638 / 959 - 0
 Fax: 08638 / 959 - 200

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel.: 08179 / 925 541
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Neuuzuordnung von Ausgleichsflächen.....	2
3. Erforderlicher Ausgleichsflächenumfang und Ausgestaltung der Ausgleichsfläche	3
4. Artenschutz.....	3
5. Sicherung der Ausgleichsfläche.....	4



1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 130 für den Ortsteil Föhrenwinkel westlich des Finkenweges aufgestellt, um den anhaltenden Wohnraumbedarf in der Stadt Waldkraiburg zu decken. Zu dem Bebauungsplan Nr. 130 mit Satzungsbeschluss vom 21.04.2020 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher der erforderliche Ausgleichsumfang für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurde. Insgesamt wurden 12.006 m² Ausgleichsfläche, die als Ersatzaufforstung mit vorgelegertem Waldrand umzusetzen waren, auf Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 127, Gemarkung Pürten festgesetzt.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten im Bereich der Ausgleichsflächen konnten die ursprünglich angedachten Maßnahmen nicht realisiert werden. Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern (= 1. Änderung). Einzige Änderung gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 130 ist die geänderte Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 123, Gemarkung Pürten.

Zudem wurde die Festsetzung 4.2 angepasst, indem hier die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen für die Baubereiche 7 und 8 neu definiert wurde.

2. Neuuzuordnung von Ausgleichsflächen

Aufgrund nicht vorhandener Flächenverfügbarkeiten sollen in der 1. Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanes die erforderlichen Ausgleichsflächen im gleichen Flächenumfang von 12.006 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 123, Gemarkung Pürten festgesetzt werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine zwischen Inn, Innkanal und westlich des neuen Tierheims gelegene Fläche, die derzeit intensiv als Ackerbaufläche genutzt wird. Entsprechend ist die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich schließt das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ (FFH-Code 7939-301.08) an die Fläche an. Die Übersichtsbodenkarte weist den Bereich durch quartäre Flussschotter geprägt aus. Die Fläche liegt außerhalb der vom Inn überschwemmten Flächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

3. Erforderlicher Ausgleichsflächenumfang und Ausgestaltung der Ausgleichsfläche (vgl. Karte 1 Ausgleichsplan)

Für die bisherige Aufforstung wurde intensiv genutztes Grünland (Flächenumfang: 7.304 m²) sowie intensiv genutzte Ackerflächen (4.702 m²) vorgesehen. Bei der hier zugeordneten Fläche handelt es sich ausschließlich um intensiv genutzte Ackerfläche im Flächenumfang von 12.006 m². Unter Zugrundelegung der Wertigkeiten der Bayerischen Kompensationsverordnung wird durch ausschließliche Neufestsetzung der Ausgleichsfläche auf Acker eine mindestens gleichwertige Kompensation im Vergleich zu den bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erreicht. Ebenso trägt die nun zugeordnete Aufforstungsfläche auf Flurnummer 123; Gemarkung Pürten dem Bayerischen Waldgesetz ausreichend Rechnung, indem die gleichgroße Fläche in der Nähe der ursprünglich vorgesehenen Aufforstungsflächen und näher am Eingriffsort liegt, weshalb die Fläche auch mit Blick auf die Wiederherstellung der Waldfunktionen geeignet ist.

Entwicklungsziel:

Standortgerechter Laubmischwald mit vorgelagertem Waldmantel und Saumbereich (= Erweiterung und Fortsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes am Inn).

Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung (Aufforstung) standortgerechter, heimischer Laub- und Nadelbäume in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation,
- Anlage eines im Norden mindestens 20 m (ansonsten mindestens 10 m) breiten, gestuften Waldrandes mit Saumbereich. Ziel ist es, die Beschattung des nördlich angrenzenden Grabens zu reduzieren. Grund dafür ist das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie dessen Wirtspflanze am nördlich vorbeiführenden Graben. Es sind ausschließlich gebietsheimisches Saatgut (HG 16, Bayerisches Alpenvorland) und gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland) zu verwenden. Der Saumbereich ist dauerhaft durch regelmäßige Mahd (mit Abfuhr des Mähgutes) vor Verbuschung zu schützen.
- Bei Bedarf Maßnahmen gegen Wildverbiss (-> Zaun),
- Die Maßnahmen und Arten sind in enger Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

4. Artenschutz

In Bezug auf den zu berücksichtigenden Artenschutz ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten Aufforstung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, da die dafür vorgesehene Ackerfläche keine Eignung für relevante Tierarten, wie z. B. Bodenbrüter aufweist.

5. Sicherung der Ausgleichsfläche

Vor Satzungsbeschluss wird die vorgesehene Ausgleichsfläche durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Waldkraiburg, den _____

Robert Pötzsch
1. Bürgermeister