

Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“

Begründung

Fassung vom: 07.07.2020
Geändert am: 16.05.2023

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 / 925 540
 Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Planungserfordernis und Planungsziele	2
2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2020 (LEP)	3
2.2 Regionalplan Südostoberbayern	5
3. Darstellung im Flächennutzungsplan	10
4. Erschließung	10
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6. Bauweise und bauliche Gestaltung	13
7. Denkmalschutz	14
8. Altlasten	14
9. Grünordnung	14
10. Artenschutz	15
11. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
12. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	16
13. Immissionsschutz	18
14. Städtebaulicher Vertrag und Folgekosten	19



1. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Stadt Waldkraiburg verfolgt bereits seit 2012 die Entwicklung des Gebietes, welches südlich der „Danziger Straße“, nördlich der Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) sowie westlich der „Von-der-Tann-Straße“ / „Stettiner Straße“ liegt und im Westen bis zur Stadtgrenze Waldkraiburgs reicht. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Waldkraiburg den Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ auf und ändert im Parallelverfahren den rechtswirksamen Flächennutzungsplan in diesem Bereich (= 46. Flächennutzungsplanänderung).

Der Planumgriff des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha.

Hintergrund für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 ist einerseits die seit Jahren hohe Nachfrage nach Eigenheimen für junge Familien: So führt die Stadt Waldkraiburg auf der Nachfrageseite eine Interessentenliste mit derzeit über 300 Personen/Familien, die seit Jahren auf geeignetes Bauland in Waldkraiburg warten. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH¹) durchgeführt und in diesem Zuge auch durch Befragung aller Grundstückseigentümer von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken den Nachweis erbracht, dass der vorhandene Bedarf nicht über die Innenentwicklungspotentiale zu decken ist. Insofern gründet die vorgelegte Planung auf einer Bedarfsanalyse und auf konkreten Anfragen von Bürgern bei der Stadt.

Auf der anderen Seite ist die Bevölkerung Waldkraiburgs durch eine überdurchschnittliche und fortschreitende Überalterung² gekennzeichnet, der durch die Entwicklung von Eigenheimen für junge Familien entgegengewirkt werden soll.

Auch aus den vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes³ (nachfolgend kurz ISEK) leitet sich ein Erfordernis für den Eigenbedarf und für den Zuzug von ca. 13 – 19 ha neuer Siedlungsfläche bis zum Jahr 2030 ab. Darüber hinaus ist nach der durchgängigen Fertigstellung der BAB A 94 zwischen München und Waldkraiburg die Landeshauptstadt in puncto Erreichbarkeit näher an die Stadt Waldkraiburg herangerückt, weshalb davon auszugehen ist, dass sich auch hieraus weitere Nachfrage

¹ Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

² 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.

³ Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

für den Wohnungsmarkt in Waldkraiburg ergibt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die gestiegene zentralörtliche Bedeutung Waldkraiburgs hinzuweisen, welche sich im fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) in der Ausweisung als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf a. Inn darstellt.

Demgegenüber wurden in Waldkraiburg in den vergangenen Jahren nur wenige neue Siedlungsgebiete ausgewiesen (zuletzt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „für den Ortsteil Föhrenwinkel westlich des Finkenweges mit Baugrundstücken im Umfang von 1,2 ha sowie 18 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhaushälften sowie 32 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern), sondern vornehmlich bereits bebaute Flächen nachverdichtet. So stellt die hier vorliegende Ausweisung von ca. 6 Hektar allgemeiner Wohnbaufläche im Bereich von Waldkraiburg West ein 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.

Darüber hinaus soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet am westlichen Stadtrand und damit in exponierter Lage für aus dieser Richtung einfahrende Besucher liegt. Hier ist es städtebauliches Ziel, den für die Stadt Waldkraiburg als besonders prägend geltenden Wald soweit möglich, zu erhalten bzw. zu ergänzen, damit die Funktionen des Waldes für das lokale Klima, das Ortsbild und die Ökologie weiterhin erfüllt werden.

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 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 landesplanerischen 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 2.2 „Regionalplan Südostoberbayern“ erläutert (vgl. dort).

2.2 Regionalplan Südostoberbayern

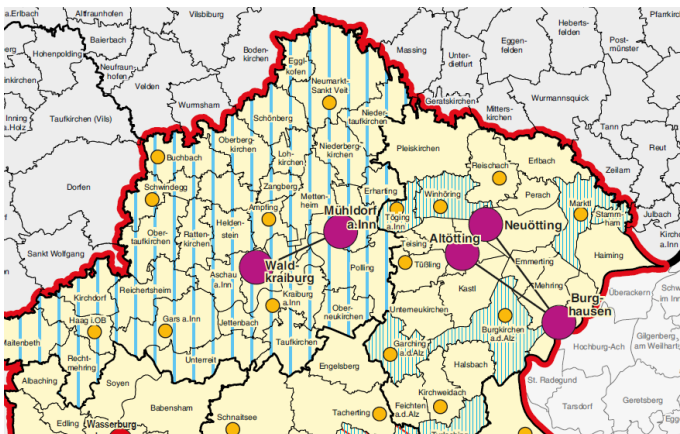


Abbildung 1: Lage der Stadt Waldkraiburg als gemeinsames Oberzentrum mit Mühldorf am Inn (Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 2020)

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 regionalplanerischen 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 Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute 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 des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 82 berücksichtigt. Mit Bezug auf den demographischen Wandel ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Waldkraiburg vorlaufend zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK⁴) entwickelt hat, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung⁵ 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 Alters-

⁴ Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

⁵ 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.

gruppe 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.

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 GmbH⁶ eine Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg (mit Datenbank) durchgeführt, die parzellenscharf klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet erfasst und dokumentiert⁷. 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 Innenentwicklungspotentiale 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.

⁶ Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

⁷ Am 31.01.2023 hat der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss die Ergebnisse des vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH erstellten Gutachtens „Flächenmanagement – Erhebung der Innenentwicklungspotentiale“ gebilligt.

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 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 im vorliegenden 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. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 05.11.1986 vor. 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. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird parallel zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan geändert (= 46. Flächennutzungsplanänderung).

4. Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist im Südosten über eine 9 Meter breite Verkehrsfläche an die „Von-der-Tann-Straße“, die über die „Graslitzer Straße“ weiter in das Stadtzentrum führt, angebunden. Darüber hinaus kann über die genannte Haupteerschließung, die in kurzer Distanz gelegene Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) erreicht werden, wodurch eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Im Norden bindet die genannte Haupteerschließung zudem an die Wendefläche im Bereich der „Stettiner Straße“ an.

Die Haupteerschließung wird durch untergeordnete Anliegerstraßen, die im Westen als Ringerschließung abzweigen, ergänzt. Im Osten mündet eine von der Haupteerschließung nach Norden abzweigenden Anliegerstraße unmittelbar in die „Von-der-Tann-Straße“. Zudem besteht eine bereits im Bebauungsplan Nr. 37 vorgezeichnete Verbindung in die „Schlesien-“, und weiter in die „Stettiner

Straße“.

Mit der beschriebenen Erschließung wird das Ziel verfolgt, dass sich der aus der Bebauung der 103 Baugrundstücke ergebende Verkehr in der Hauptsache nach Südosten in die „Von-der-Tann-Straße“ abfließt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in geringerem Maß aus den nördlich gelegenen Bauparzellen Verkehr über die „Stettiner Straße“ abfließt. In diesem Zusammenhang ist auf die „Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82)⁸“ hinzuweisen, welche eine Untersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die Stettiner Straße beinhaltet. Als Fazit kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Stettiner Straße in ihrem heutigen Ausbau in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen den künftigen Verkehr leistungsfähig und verkehrssicher für alle Verkehrsteilnehmer abwickeln kann.

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden die für den öffentlichen Verkehr notwendigen Flächen durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Wenngleich im Bebauungsplan auf eine mögliche Unterteilung der Verkehrsflächen in Straße und Gehweg hingewiesen wird, bleibt die finale Aufteilung und detaillierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen den nachfolgenden Planungsschritten überlassen.

Um den nicht motorisierten Fuß- und Radwegeverkehr zu fördern, sieht der vorliegende Bebauungsplan im Südwesten eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem nördlich der Staatsstraße verlaufenden Fuß- und Radweg vor. Gleichfalls wird der bereits vorhandene, im Norden gelegene Weg als öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass dieser Weg schon derzeit eine stärker frequentierte, erholungswirksame Verbindung in die westlich anschließende Landschaft darstellt, die auch zukünftig erhalten wird. Eine innerhalb des Planbereiches liegende F+R-Verbindung (entlang der Bauparzellen 42 und 43) schafft zusätzliche attraktive Abkürzungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sich im neuen Wohngebiet ohne Kraftfahrzeug zu bewegen. Zwei Stichwege zu der westlich gelegenen, neu zu entwickelnden Waldfläche erschließen die dort gelegenen Baugrundstücke und schaffen zugleich einen Zugang zur Waldfläche. Unmittelbar an der „Von-der-Tann-Straße“ ist eine Fläche für eine Trafostation sowie die Übergabestation für das Niedertemperaturnetz „Fernwärme“ vorgesehen. Indem innerhalb des Geltungsbereiches ein Anschlusszwang für die klimafreundliche Wärmequelle besteht, berücksichtigt die Planung auch die Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB) sowie den Klimaschutz (§1a Abs. 5 BauGB).

⁸ Gevas (Dezember 2023): Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82).

Für das neu geplante Wohngebiet ist zudem nördlich der Fläche für das Trafohaus ein Bushalt vorgesehen, über den eine gute ÖPNV-Anbindung in das Zentrum der Stadt und zum Bahnhof gegeben ist. Sowohl der Kindergarten St. Franziskus in der Birkenstraße 54 als auch die Grundschule an der Graslitzer Straße 33 können aus dem geplanten Wohngebiet fußläufig in ca. 10 Minuten erreicht werden. Durch die Lage und innere Erschließung des Planbereiches, der geplanten Anbindung an den ÖPNV ist damit eine gute Grundlage für die Mobilität der Bevölkerung unter Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) gegeben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Waldkraiburg das Ziel, entsprechend des vorherrschenden Bedarfs, Wohnraum in Form von Einzelhäusern und Doppelhaushälften für junge Familien zu schaffen. Zudem soll die Planung bestmöglich zur Nachbarschaftsbebauung in der „Stettiner Straße“ (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Waldkraiburg) und zum Baugebiet am „Fichten- und Ahornweg“ (vgl. hierzu Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Waldkraiburg) passen. Aus diesem Grund wird unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch kommt auch die Planungsabsicht der Stadt Waldkraiburg zum Ausdruck, diesen Bereich zukünftig für die Wohnnutzung vorzuhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum in attraktiver Lage zu schaffen, der gestalterisch zur Umgebungsbebauung passt und zugleich dem Ziel Rechnung trägt, das Baugrundstück bestmöglich für die Bebauung nutzbar zu machen.

Durch das vorgesehene Nutzungskonzept, welches eine verdichtete Bauweise vorsieht, werden Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Zuwegungen erforderlich, die ggf. die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen von 50 % übersteigen, jedoch mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,7 noch innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenze der GRZ einschließlich Nebenanlagen von 0,8 liegt. Mit dem Ziel, die dargelegte Nutzung in dem beschriebenen Maß zu ermöglichen, wird der festgesetzte Umfang der Nebenanlagen für vertretbar erachtet, zumal die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ermöglichen (vgl. Bodengutachten Dippold & Gerold Nr. 13051 vom 28.02.2017) und das Wohngebiet zur Landschaft großzügig eingegrünt ist.

Gleichfalls stellt die festgesetzte Zweigeschossigkeit (zwingend) für die Einzel- und Doppelhäuser sicher, dass die zukünftige Bebauung der Geschossigkeit entspricht, wie sie in der Nachbarschaft vorherrscht.

Um den heutigen Ansprüchen an energiesparende Bauweise zu genügen, setzt der vorliegende Bebauungsplan für die zweigeschossigen Gebäude eine Wandhöhe von 6,8 m fest, die weitreichende bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglicht und sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einpasst.

6. Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sichern ein ruhiges Ortsbild, indem sich die Wohngebäude in einer klaren, an der Erschließungsstraße ausgerichteten Anordnung auf den Baugrundstücken gruppieren und den Straßenraum städtebaulich fassen.

Indem die Baugrenzen zum vorgeschlagenen Baukörper einen Abstand aufweisen, besteht die Möglichkeit, in geringem Maße unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß BayBO, Lagaanpassungen der Gebäudekörper vorzunehmen, ohne dass die beabsichtigte grundsätzliche Anordnung der Gebäude verloren geht.

Für die 2-geschossigen, quadratischen bis rechteckigen Einzelhäuser sind Zelt- und Walmdächer mit Neigungen bis 30° zulässig. Dadurch setzen sich die Einzelhäuser, die alleine stehen oder den Abschluss einer Gebäudereihe bilden, gestalterisch von den Doppelhäusern ab. Doppelhäuser sind mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen 27° und 35° zulässig.

Mit der Festsetzung, dass Dachgauben erst ab 30° Dachneigung zulässig sind, ist ein Kompromiss zwischen der städtebaulichen Zielsetzung, eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten und einer besseren Nutzbarkeit der Gebäude gefunden. Gleichfalls verfolgen die Festsetzungen zu den Abständen von Gauben untereinander, zum Ortgang bzw. zur Traufe das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft ohne gestalterische Brüche sicherzustellen. Auf diese Weise ist auch der Raum unter dem Dach, ohne dass dieser ein weiteres Vollgeschoss darstellt, nutzbar.

Um regenerative Energien zu fördern, ist die Nutzung von flach auf dem Dach aufliegenden Solaranlagen (ohne Aufständering) zugelassen.

Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser wird die Lage der Garagen mit dem Ziel festgesetzt, benachbarte Garagen in Grenzbebauung zu fixieren. Auf diese Weise entsteht zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsstraße ein harmonischeres Gesamtbild.

Das neue Wohngebiet grenzt im Süden und Westen an bestehenden bzw. aufzuforstenden Wald an. Um die Wohngebäude vor möglicherweise umstürzenden Bäumen zu schützen, wird festgesetzt, dass im Nahbereich zum Wald eine Ausbildung der Dachstühle auf den Lastfall „Baumwurf“ auszurichten ist.

Um im Planbereich auch Wohnkonzepte für unterschiedliche Lebensphasen zu ermöglichen, wird je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung eine zweite, nach der Wohnfläche deutlich untergeordnete Wohnung (Verhältnis mindestens 70% : 30%) zugelassen. Damit werden zusätzliche Wohnmodelle ermöglicht und der Forderung nach flächensparenden Siedlungskonzepten Rechnung getragen.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 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 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 im Bebauungsplan Nr. 82 als Vermutungsfläche „Bodendenkmal“ gekennzeichnet. Auf das damit in Zusammenhang stehende Erlaubnisverfahren wird im Bebauungsplan gesondert hingewiesen.

8. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 liegen in der Stadt Waldkraiburg keine Informationen zu Altlasten vor. Nach vorliegenden Unterlagen der Stadt Waldkraiburg befindet sich das Plangebiet nicht im unmittelbaren Umgriff eines ehemaligen Bunkers der Rüstungsindustrie, jedoch in Nachbarschaft zu Altlastenverdachtsflächen. Aus diesem Grund weist die Stadt vorsorglich auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bebauungsplan und die daraus entstehenden Benachrichtigungs- und möglichen Entsorgungspflichten hin.

9. Grünordnung

Der Planbereich bildet den westlichen Stadtrand Waldkraiburgs. Entsprechend berücksichtigt das

grünordnerische Konzept die hier vorhandene Ortseingangssituation, indem die geplante Bebauung großzügig im Süden zur Staatsstraße 2352 und nach Westen von einem Waldstreifen, in die eine Grünfläche mit Artenschutzmaßnahme für die Dorngrasmücke integriert ist, eingerahmt ist. Hierdurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, ein wesentliches Charakteristikum der Stadt Waldkraiburg, nämlich die Entstehung in einem Waldgebiet, sichtbar zu berücksichtigen: Konkret entsteht durch den Erhalt und naturnahen Umbau des vorhandenen Waldes entlang der Staatsstraße 2352 sowie durch die Neuaufforstung und die Grünfläche mit Artenschutzmaßnahme ein durchgängiges naturnahes Band, welches ortsgestalterische, lokalklimatische und auch ökologische Funktionen übernimmt. Die Abfolge von Bebauung und Wald, wie sie östlich der „Von-der-Tann-Straße“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 36 „Am Fichtenweg“) besteht, wird auf diese Weise westlich der „Von-der-Tann-Straße“ fortgeführt. Zudem wird der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 mit der Festsetzung eines bis zu ca. 30 breiten Waldgürtels einer wesentlichen fachbehördlichen Forderung aus dem am 19.07.2019 durchgeführten Scopingtermin gerecht.

Im Weiteren wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. So sind für die nicht überbauten Grundstücksflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung der Baugrundstücke ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen. Zur „Von-der-Tann-Straße“ und zu den im Osten anschließenden Gartengrundstücken der Anrainer der „Stettiner Straße“ ist eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke zur Hälfte mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Zudem werden für Garagen begrünte Flachdächer verbindlich festgesetzt und Regelungen zu gestalterisch ansprechenden Einfriedungen getroffen. Dem Anspruch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird unter anderem auch dadurch Rechnung getragen, dass Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten.

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

10. Artenschutz

In Bezug auf den zu berücksichtigenden Artenschutz ist festzustellen, dass mit der beabsichtigten Planung der Verlust von ca. 4,63 Hektar Waldfläche unterschiedlicher Ausprägung (vgl. hierzu Ausführungen im Umweltbericht), die derzeit Lebensraum von Tieren und Pflanzen darstellt, verbunden

ist. Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt⁹, dessen Ergebnisse den Bebauungsplan übernommen wurden.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass *„unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllen. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.“*

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird die Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht. So ist für den gesamten Planbereich der Anschluss an die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Waldkraiburg verbindlich vorgeschrieben, wodurch CO₂-Emissionen in erheblichem Umfang vermieden werden.

Zudem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 1,8 ha Waldflächen, die die zentrale Eingrünung des Gebietes nach Westen und Süden bilden, festgesetzt. Weitere Pflanzgebote für private Grundstücke, private und öffentliche Grünflächen sowie begrünte Dächer für Garagen mit positiven Auswirkungen auf das lokale Mikroklima, auf die Luftqualität und auf die biologische Vielfalt ergänzen die Ortsrandeingrünung und stellen auch eine angemessene innere Durchgrünung des Planbereiches sicher.

Auf diese Weise werden die lokalen Folgen des Klimawandels gemindert, neue Lebensräume für die städtische Flora und Fauna geschaffen und eine gute Wohn- und Lebensqualität für die Menschen sichergestellt.

12. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

⁹ Büro R2 Landschaftsarchitektur (16.05.2023): Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als Ergebnisse¹⁰ der Umweltprüfung, die hier in der Zusammenfassung dargestellt werden, sind die folgenden zu nennen:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Umnutzung von Waldflächen unterschiedlicher Ausprägung im Umfang von 4,65 Hektar Fläche zu nennen. Darüber hinaus werden ca. 1,44 ha bislang als Maisacker genutzte Flächen der Bebauung zugeführt.

Dem verlustig gehenden Wald ist nach dem Waldfunktionsplan besondere Bedeutung für das lokale Klima- sowie den Immissionsschutz zuzuordnen. Mit der Rodung und Überbauung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser und das Landschaftsbild einher.

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von ca. 4,84 ha erfolgt im Umfang von 0,8314 ha innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1555/1, 1583 und 1583/1 Gemarkung Waldkraiburg als Ortsrandeingrünung durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagerten Waldrand.

Im geringen Flächenumfang vom 0,1068 ha wird der im Planbereich vorhandene Wald auf Flurnummer 1584, Gemarkung Waldkraiburg um einen außerhalb des Geltungsbereiches auf Aschauer Flur liegenden Waldrand (Flurnummer 1611/2 (Teilfläche) und 1611/3, Gemarkung Aschau am Inn) ergänzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück Nr. 342, Gemarkung Maximilian im Umfang von 3,9039 ha durch Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldrand in den Innauen realisiert. Die hier aufzuforstende Ackerfläche grenzt unmittelbar an die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Auwälder und das am Inn gelegene Natura 2000 Gebiet „Innauen und Innleitenwälder“ (FFH-Nr. 7939-301) an und ergänzt dieses in sinnvoller Weise.

Mit den genannten Flächen und Maßnahmen sind auch die Erfordernisse des Bayerischen Waldgesetzes hinsichtlich notwendiger Ersatzaufforstungen im Flächenumfang von mindestens 1 : 1 abgedeckt. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert. Zudem erfolgt eine Sicherung durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

¹⁰ Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan vom 07.07.2020, geändert am 16.05.2023 wird hier verwiesen.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Schallimmissionen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche erstellt (vgl. Bericht Nr. 220071 / 6 vom 10.10.2023, Ingenieurbüro Greiner). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Waldkraiburg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ für ein WA-Gebiet. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2352 (Inntalstraße), der Von-der-Tann-Straße und der Kreisstraße K MÜ 25. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren sind die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes

Die höchste Geräuschbelastung tritt in der südlichen Hälfte des Plangebietes insbesondere im unmittelbaren Einwirkungsbereich der St 2352 und der Von-der-Tann-Straße auf. An den straßenzugewandten Fassaden der ersten Gebäudezeilen erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um mehr als 10 dB(A) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden deutlich überschritten.

An den zurückgesetzten Gebäudezeilen in der südlichen Hälfte sowie in der gesamten nördlichen Hälfte des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter den genannten Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. In diesen Bereichen liegen somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor.

Unter Berücksichtigung eines 4,0 m hohen Lärmschutzwalls entlang der St 2352 kann die Geräuschbelastung im Einwirkungsbereich der Staatsstraße deutlich reduziert werden. In den Erd- und Obergeschossen der südlichsten Gebäudezeile werden durch den Wall schädliche Umwelteinwirkungen im Wesentlichen vermieden.

Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf das Höhenniveau der St 2352 zu errichten. Zudem ergeben sich insbesondere im Bereich der straßennahen Bauzeilen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN

4109. Auch sind hier im Regelfall Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. Die Bemessung des passiven Schallschutzes erfolgt sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges bei Vorliegen der Eingabeplanung und Kenntnis der konkreten baulichen Situation im Umfeld des Einzelbauvorhabens. Gegebenenfalls ist bei der Bemessung die abschnittsweise Bebauung innerhalb des Plangebietes zu beachten (z.B. fehlende Abschirmung durch vorgelagerte straßennahe Gebäude).

Planinduzierte Verkehrsgeräusche

Aufgrund des planinduzierten Neuverkehrs ergibt sich eine Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen. Die vergleichenden Berechnungen zwischen dem Prognosenull- und -planfall zeigen an repräsentativen Immissionsorten der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Stettiner Straße und der Von-der-Tann-Straße Pegelzunahmen von unter 1 dB(A). Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Neuverkehrs sind daher als unkritisch einzustufen.“

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“, sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“

14. Städtebaulicher Vertrag und Folgekosten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit allen Grundstückseigentümern geschlossen, um unter anderem

- ergänzende Regelungen zur Übernahme der Kosten städtebaulicher Maßnahmen vertraglich zu sichern: Dazu gehören u. a. die Übernahme der Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Maßnahmen und der Durchführung eines Umlegungsverfahrens im Vertragsgebiet, die anfallenden Erschließungskosten sowie die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen. Darüber hinaus wurden die Folgekosten für die soziale Infrastruktur (zusätzlich benötigte Infrastruktur für Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Grund- und Mittelschule) gutachterlich ermittelt und bezogen auf die jeweiligen Planbegünstigten im Verhältnis der nach dem Entwurf des künftigen Bebauungsplans Nr. 82 „Waldkraiburg West“ auf deren jeweiligen Baugrundstücken zulässigen Geschossflächen für Wohnen i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990 i.d.F. 2017) aufgeteilt. Auf diese Weise werden die mit der Planung in Verbindung stehenden Folgekosten gerecht auf die Planungsbegünstigten verteilt.
 - städttebauliche Zielbindungen vertraglich zu fixieren: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Waldkraiburg West“ verfolgt die Stadt Waldkraiburg entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4
-

BauGB auch das Ziel, Bauland für die örtliche Bevölkerung mit lediglich mittlerem Einkommen und Vermögen zur Verfügung zu stellen. Hierfür werden Bauparzellen nach den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Waldkraiburg von den Planbegünstigten entsprechend der im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen an berechnigte Bewerber zur Eigennutzung veräußert und bebaut. Auf diese Weise wird die Stadt Waldkraiburg auch der Zielsetzung gerecht, bezahlbaren Wohnraum für BürgerInnen aus der Region zu schaffen.

Waldkraiburg, den

10.11.2025

Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister