

STADT WALDKRAIBURG

LANDKREIS MÜHLDORF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 143

„Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf
06.09.2022

STADT WALDKRAIBURG
vertreten durch:

Robert Pöttsch
ERSTER BÜRGERMEISTER



Stadt Waldkraiburg, Rathaus
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Verfahren	4
2	Ausgangssituation	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
2.3	Bedarfsnachweis	6
2.4	Altlasten	7
2.5	Naturschutz	7
2.6	Wasserschutz	8
2.7	Immissionsschutz	9
2.8	Denkmalschutz	9
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Ziele übergeordneter Planung	9
3.1.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP)	9
3.1.2	REGIONALPLAN	11
3.2	Bauleitplanung	12
4	Planinhalt	13
4.1	Planungsziele	13
4.2	Geltungsbereich	13
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Gestaltungsvorschriften	14
4.5	Erschließung und Versorgung	14
4.5.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	14
4.5.2	WASSERWIRTSCHAFT	14
4.5.3	ENERGIE UND TELEKOMMUNIKATION	14
4.6	Grünordnung	14
4.7	Flächenbilanz	14
5	Umweltbericht	15
5.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	15
5.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	15
5.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	15
5.3.1	SCHUTZGUT BODEN	15
5.3.2	SCHUTZGUT WASSER	16
5.3.3	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	17
5.3.4	SCHUTZGUT LUFT/KLIMA	17
5.3.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	18
5.3.6	SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN/VERKEHR, ERHOLUNG)	18
5.3.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	18

5.3.8 WECHSEL-/KUMULATIONSWIRKUNGEN	18
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.5 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	18
5.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	18
5.6.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN	18
5.6.2 NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	19

1 Anlass und Verfahren

Der Stadt Waldkraiburg beabsichtigt am Ortsrand südlich der Bahnhofstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Sondergebiets für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung soll die verbrauchernahe Nahversorgung gesichert und verbessert werden. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Für das Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 2,0 ha die Nutzung als Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn ca. 70 km östlich der Stadt München. Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg und erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Kraiburgerstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Staatsstraße (St 2091) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Waldkraiburg: 27/11, 27/13, 27/16, 281/20, 281/123, 281/124. Mit der direkten Lage südlich der Bahnhofstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen für die Entwicklung, zumal mit der Aufstellung eine Nachnutzung erreicht wird.

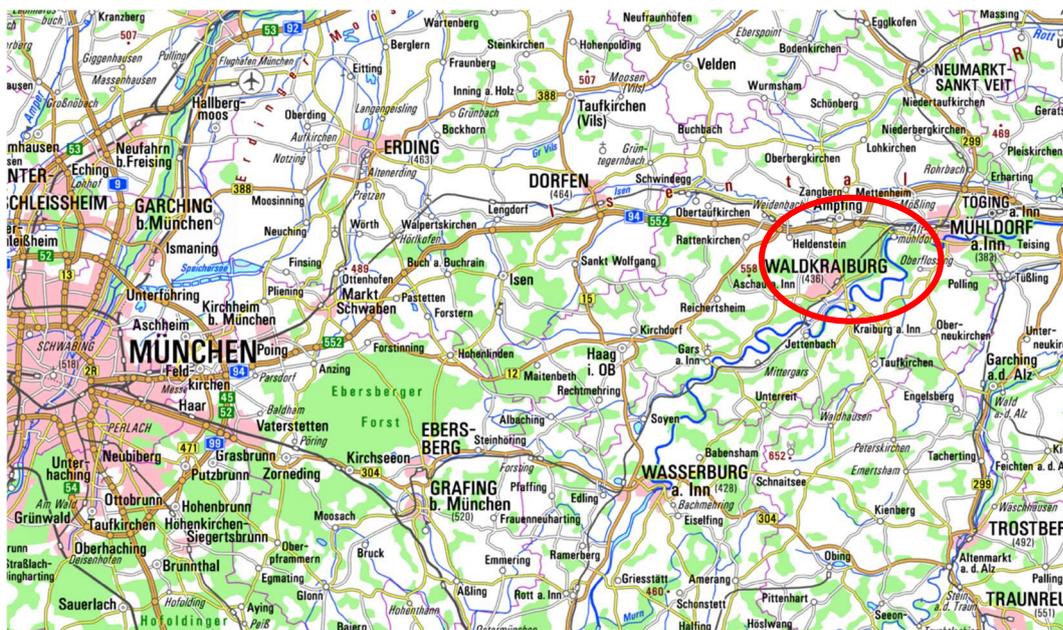


Abbildung 1: Räumliche Lage der Stadt Waldkraiburg



Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets

Quelle: Ausschnitt aus der DOK (LDBV)

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet liegt auf der östlichen Seite der Stadt Waldkraiburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nördlich der Kraiburgerstraße. Auf der Nordostseite wird es von der Landesstraße (St 2091) begrenzt und eine private Grünanlage bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Das Plangebiet stellt eine bereits als gewerblich genutzte Fläche dar, auf der bereits drei Märkte angesiedelt sind (2 Lebensmitteldiscounter, 1 Drogeriemarkt). Der Geltungsbereich ist weitgehend eben mit einer geringen Steigung nach NO.

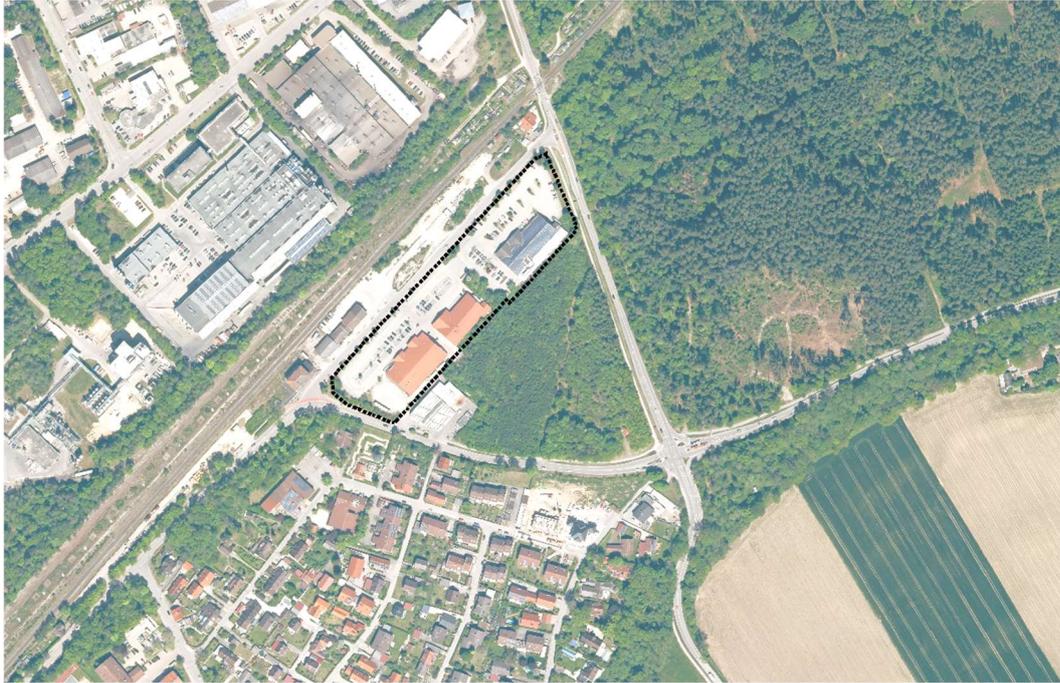


Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches

Quelle: DOP20 (LDBV)

2.3 Bedarfsnachweis

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Die für die Planung vorgesehene Fläche liegt auf der östlichen Seite der Stadt Waldkraiburg und ist ca. 1.150 m vom Ortskern (Rathaus) entfernt. Mit der Nutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche (Nachverdichtung) erfolgt eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung.

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waldkraiburg dargestellt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waldkraiburg

	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner	23435	23442	23392	23604	23957
Geburten	232	253	225	244	232
Sterbefälle	309	340	318	340	355
Zuzüge	2548	2782	2421	2274	2473
Fortzüge	2105	2658	2395	1955	1990

Quelle: GENESIS-Online Datenbank, Waldkraiburg (09183148) (Stand vom 11.07.2022)

2.4 Altlasten

Der Stadt Waldkraiburg sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

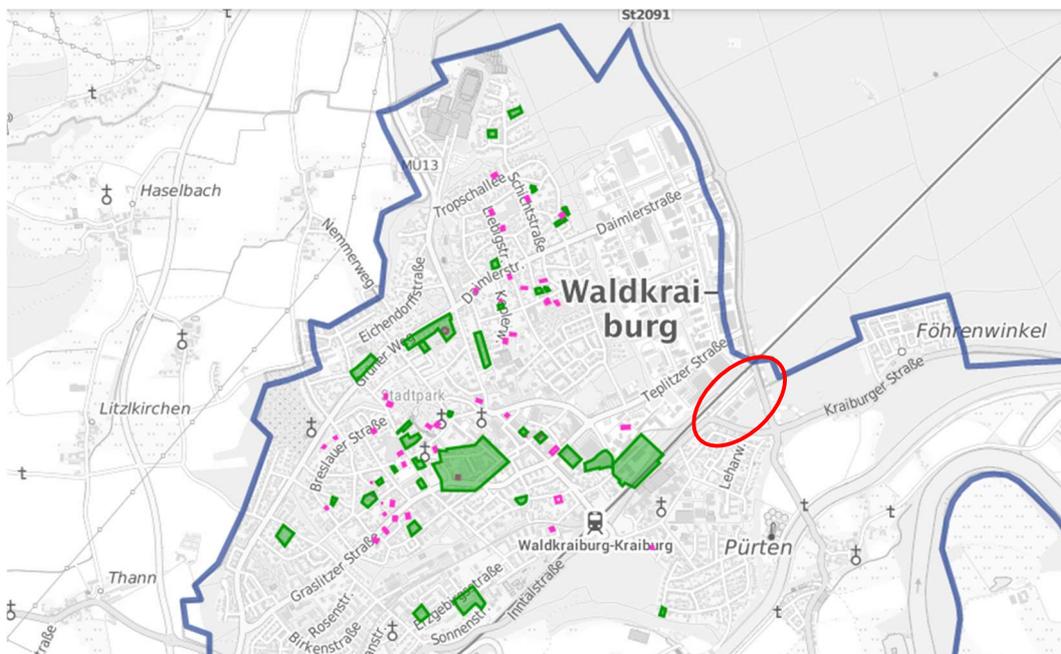


Abbildung 4: Altlasten in der Stadt Waldkraiburg (rosa – Bunker Altlasten; grün – vorhandenes Gutachten)

Quelle: Altlasten, vianovis – Stadtplan Waldkraiburg (Stand vom 22.07.2022)

2.5 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Flächen der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind nicht betroffen. In der Nähe des Projektgebiets befindet sich ein als Ruderalvegetation gekennzeichnetes Gebiet. Das ausgewiesene Biotop befindet sich auf der Nordseite des Plangebietes und es ist eine Initialvegetation (Gebüsche und Gehölze). Das Gebiet des FFH „Innauen und Leitenwald“ (7939-301) ist ca. 1 km vom Projektgebiet in südöstlicher Richtung entfernt. Das genannte FFH-

Gebiet liegt entlang der Inn. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind von der Planung des Einkaufsmarktes nicht betroffen bzw. sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

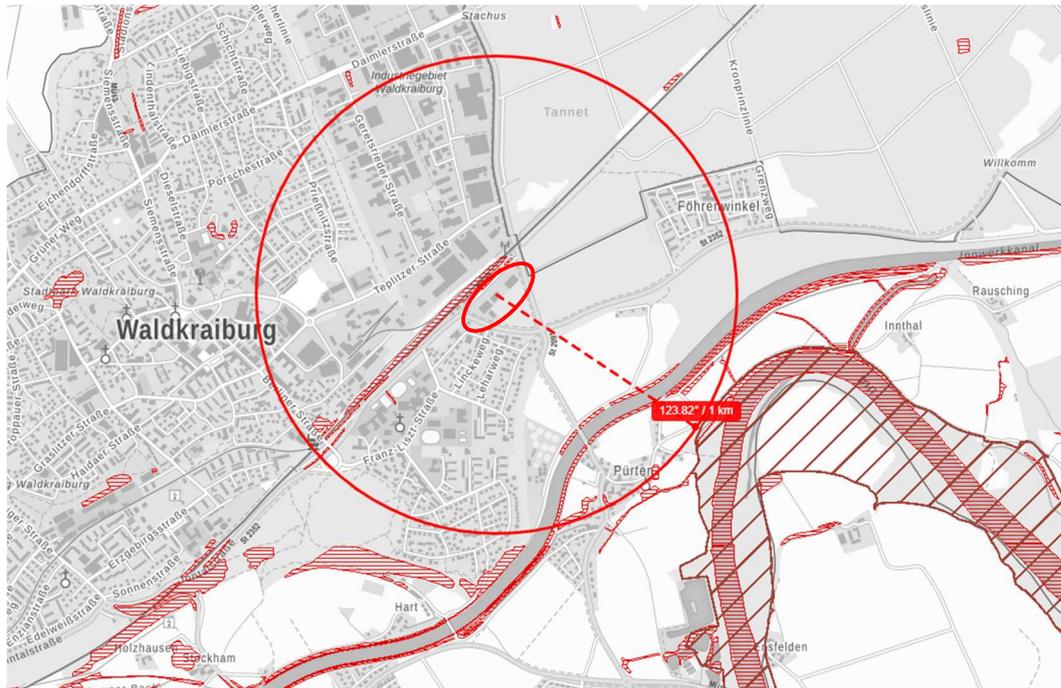


Abbildung 5: Biotopkartierung und FFH-Gebiete in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Biotopkartierung und FFH-Gebiete, BayernAtlas (Stand vom 22.07.2022)

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 1,1 km südöstlich fließt der Inn und ca. 0,65 km südöstlich befindet sich der Innwerkanal. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und befinden sich ca. 1 km von dem Geltungsbereich entfernt.

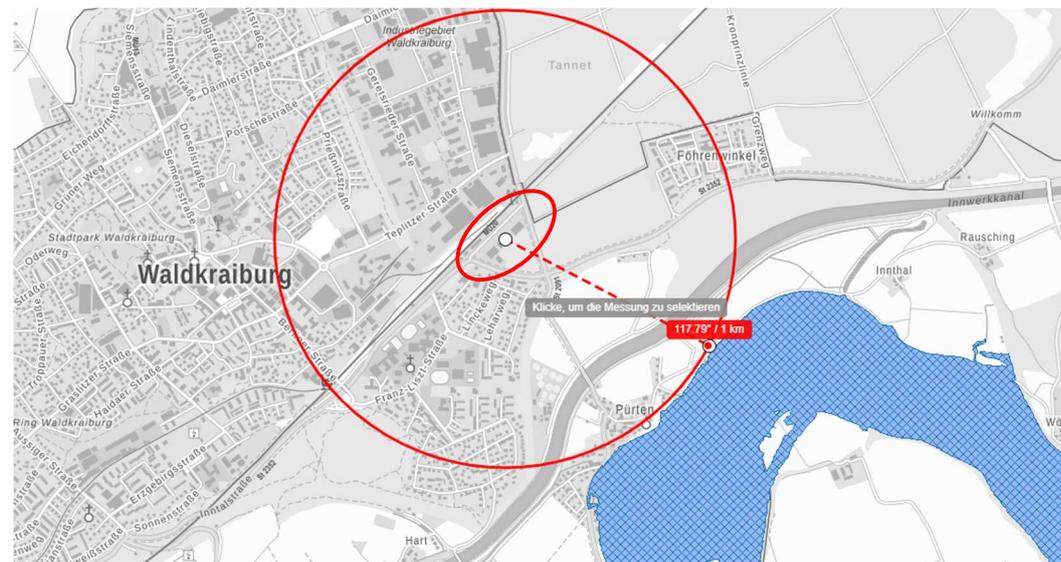


Abbildung 6: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen HQ100 in der Umgebung des Planungsgebiets
Quelle: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen HQ100, BayernAtlas (Stand vom 22.07.2022)

2.7 Immissionsschutz

Durch die nördlich angrenzenden Gleisflächen der Werksbahn ist mit Lärmeinwirkungen und Erschütterungen zu rechnen. Diese sind aufgrund des Bestandsschutzes und ihrer geringen Häufigkeit hinzunehmen.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet.

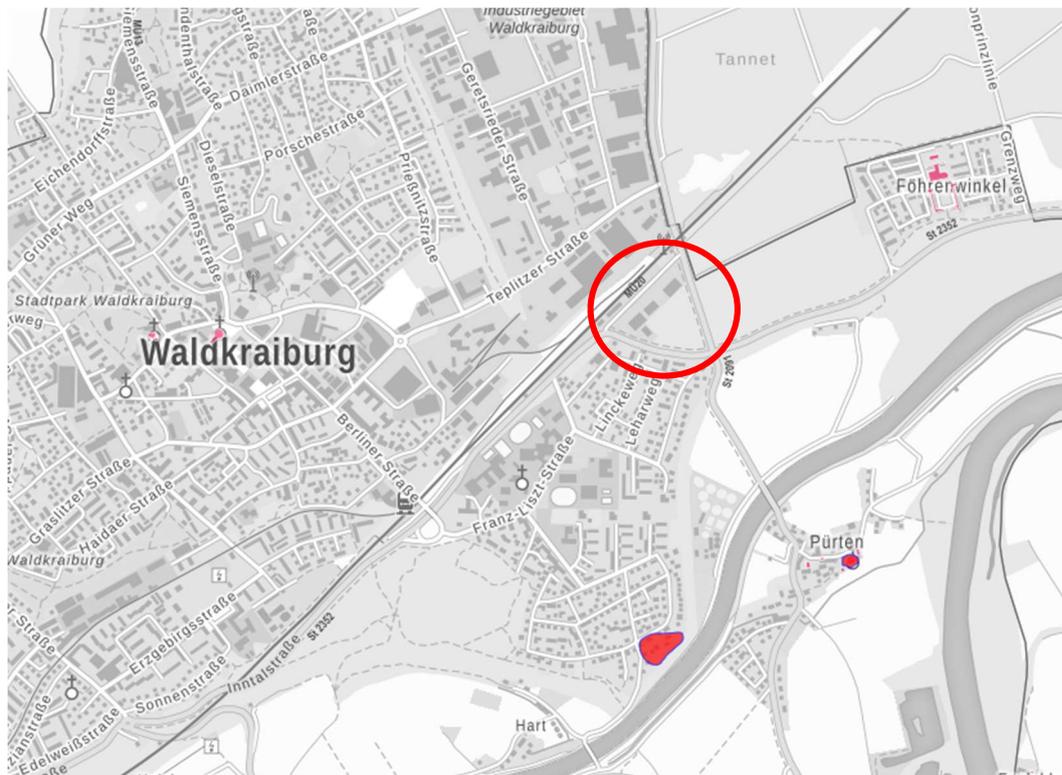


Abbildung 7: Boden- und Baudenkmal in der Umgebung des Planungsgebiets

Quelle: Denkmaldaten, Bayernatlas (Stand vom 25.07.2022)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Waldkraiburg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß 2.1.8 des LEP sollen die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Zugleich soll darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z 1.2.1 LEP).

Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (G 1.2.4 LEP).

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)

Für den Einzelhandel sind insbesondere die Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (5.3) zu berücksichtigen, welche ausschließlich in zentralen Orten (Z 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen sind (Z. 5.3.2). Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3).

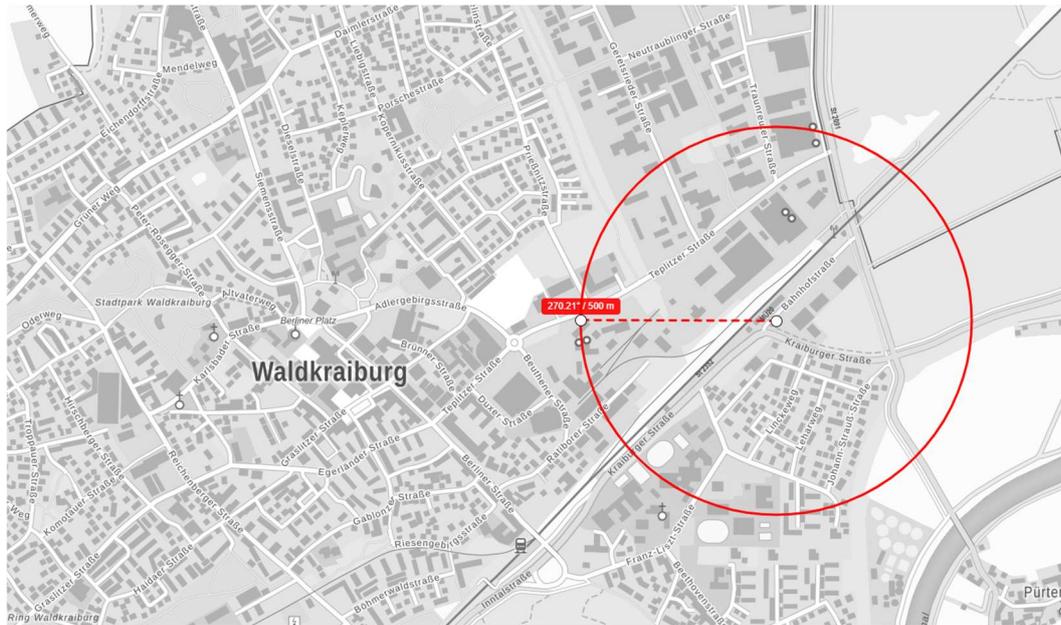


Abbildung 8: Fußläufige Erreichbarkeit (500 m-Radius)

Quelle: Bayernatlas (Stand vom 22.07.2022)

3.1.2 Regionalplan

Nach der Regionalplanung der Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion Mühldorf) und bildet die zweitgrößte Stadt im Planungsverband. Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sowie Regionalen Grünzügen.

Für das Siedlungswesen setzt der Regionalplan folgendes Leitbild fest:

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.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

und der Staatsstraße 2091“. Bauungsplan Nr. 77 wird im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als „Bahnanlagen“ ausgewiesen.

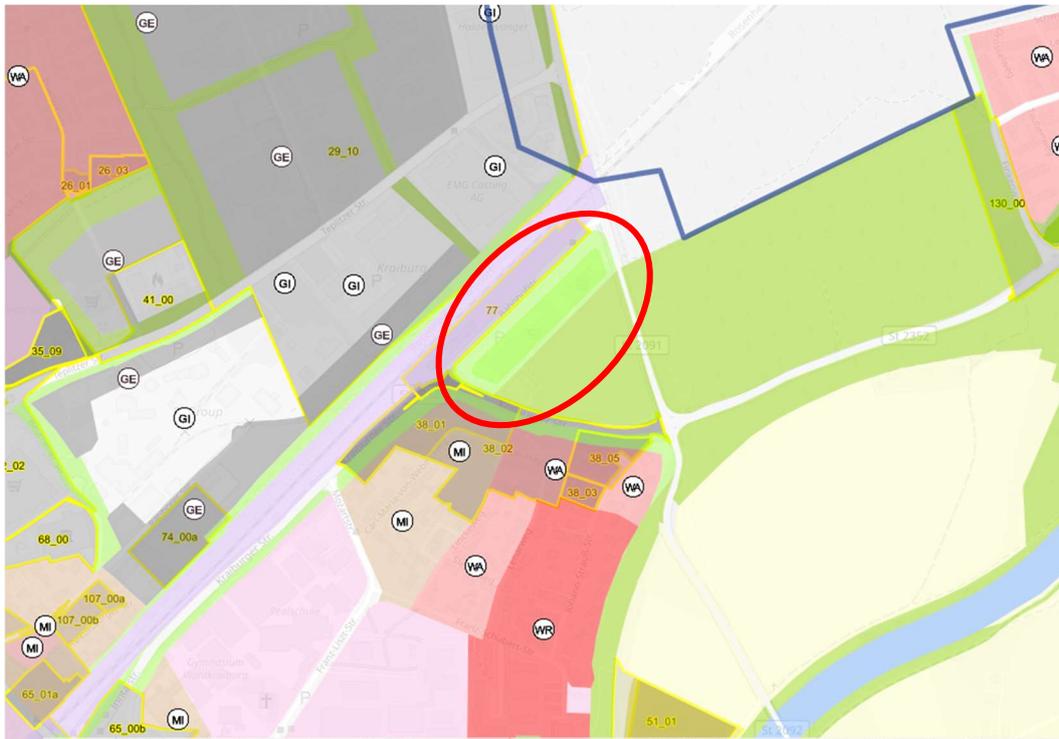


Abbildung 10: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Quelle: FNP der Stadt Waldkraiburg (Stand vom 22.07.2022; Darstellung aus WebGIS-Auftritt der Stadt Waldkraiburg)

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Stärkung der Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung (Flächensparen).

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst die Flurstücke 27/11, 27/13, 27/16, 281/20, 281/123, 281/124 südlich der Bahnhofstraße der Gemarkung Waldkraiburg. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:10.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grundflächenzahl begrenzt, welche deutlich unterhalb der gemäß § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Sondergebieten liegt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8 (Kappungsgrenze). Für das Sondergebiet sind hierfür Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Zusätzlich sorgt eine Vorgabe zur Wandhöhe für eine Begrenzung der Baukörper, um sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht zu nehmen.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

4.5 Erschließung und Versorgung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt durch einen Anschluss an Staats- und Gemeindestraßen. Die Staatsstraße (St 2091) führt von Osten direkt an dem Plangebiet vorbei, die Staatsstraße (St 2352) ebenfalls von der Südseite. Der geplante Standort kann damit verkehrsmäßig als sehr gut erschlossen angesehen werden.

4.5.2 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen bereits bestehenden Anschluss an die kommunale Wasserversorgung sichergestellt. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Stellplatzflächen des Sondergebietes soll über ein Rigolensystem gefasst und versickert werden.

4.5.3 Energie und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch die bestehende Nutzung sichergestellt.

4.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen eine Eingrünung des Sondergebiets durch Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten dabei Mindestanforderungen an die Pflanzqualität. Insgesamt wird der Grünflächenanteil auf den Planflächen mit der vorliegenden Planung reduziert.

4.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich (geplant)

Fläche gesamt (Geltungsbereich)	20.009 m²
Sondergebiet	
Grünflächen	1512 m ²
Versorgungsanlagen	19 m ²
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	18.479 m ²
inkl. Baufenster	8.704 m ²

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg südlich der Bahnhofstraße. Der Planungsbereich hat eine Gesamtausdehnung von ca. 2,0 ha. Insgesamt weist das Plangebiet derzeit eine hohe Versiegelung auf, im nördlichen Teil befindet sich ein Gebäude, der südliche Teil beinhaltet aus zwei Gebäuden, die nicht miteinander verbunden sind.

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans.

5.3.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von pleistozäner. Gesteinsbeschreibung ist Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne). Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) vorherrschend (Bodentyp 22b).

Mit dem geplanten Vorhaben werden bereits versiegelte Flächen genutzt. Bestehende Grünflächen werden teilweise erhalten, insgesamt verringert sich jedoch ihr Umfang. Das Vorhaben führt damit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. So kann durch die Entsiegelung auf Teilflächen die Funktion für den Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wiederhergestellt werden. Insbesondere sollen bestehende Grünfläche erhalten, sofern notwendig reaktiviert und begrünt bleiben oder werden. Auf eine Pflanzung von Bäumen gemäß festgesetztem Baumanteil ist zu achten. Vorhandene, aber ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Der natürliche Bodenaufbau ist soweit möglich zu erhalten oder wieder herzustellen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu entwickeln und umzusetzen (siehe dazu Kap. 5.6.1).

Die Lage des Plangebiets an der Bahnhofstraße sowie die bestehende Nutzung bieten eine optimale Anbindung an die Verkehrsflächen, so dass weder zusätzliche Erschließungsflächen noch zusätzlich Versiegelungen erforderlich sind.

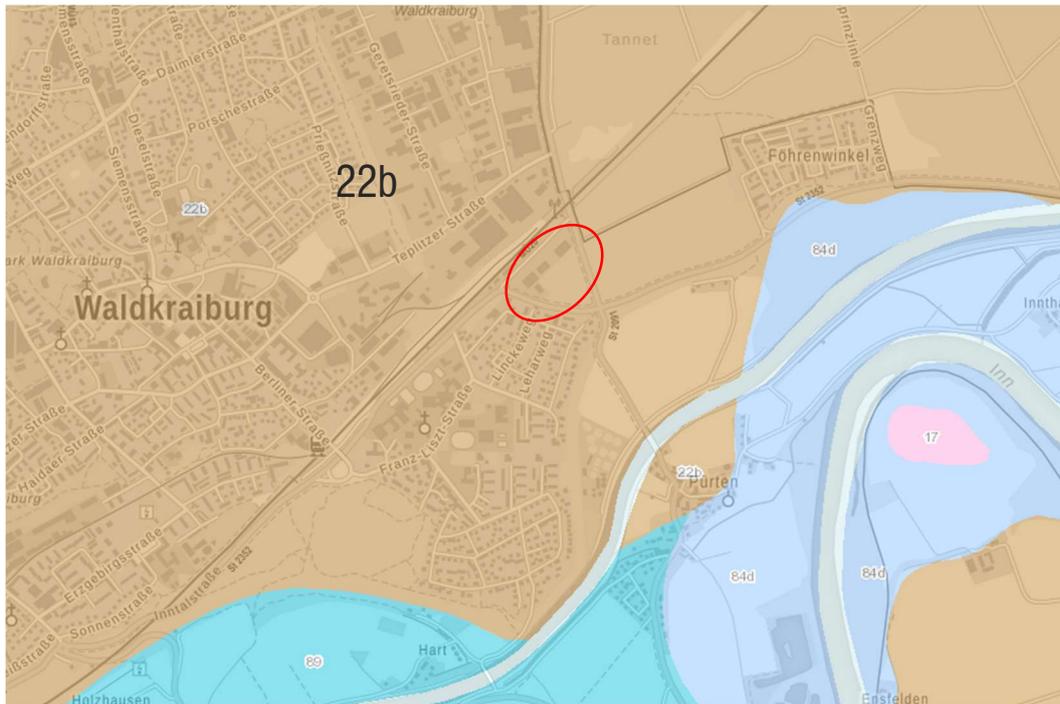


Abbildung 11: vorhanden Bodentypen in der Umgebung des Planungsgebiets

Quelle: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Bayernatlas (Stand vom 22.07.2022)

5.3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Ca. 1,1 km südöstlich fließt der Inn und ca. 0,65 km südöstlich befindet sich der Innwerkanal. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Wasserschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen und befinden sich ca. 1 km von dem Geltungsbereich entfernt.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung ist nicht zu rechnen. Es ist mit keiner zusätzlichen Gefährdung gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Mit der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

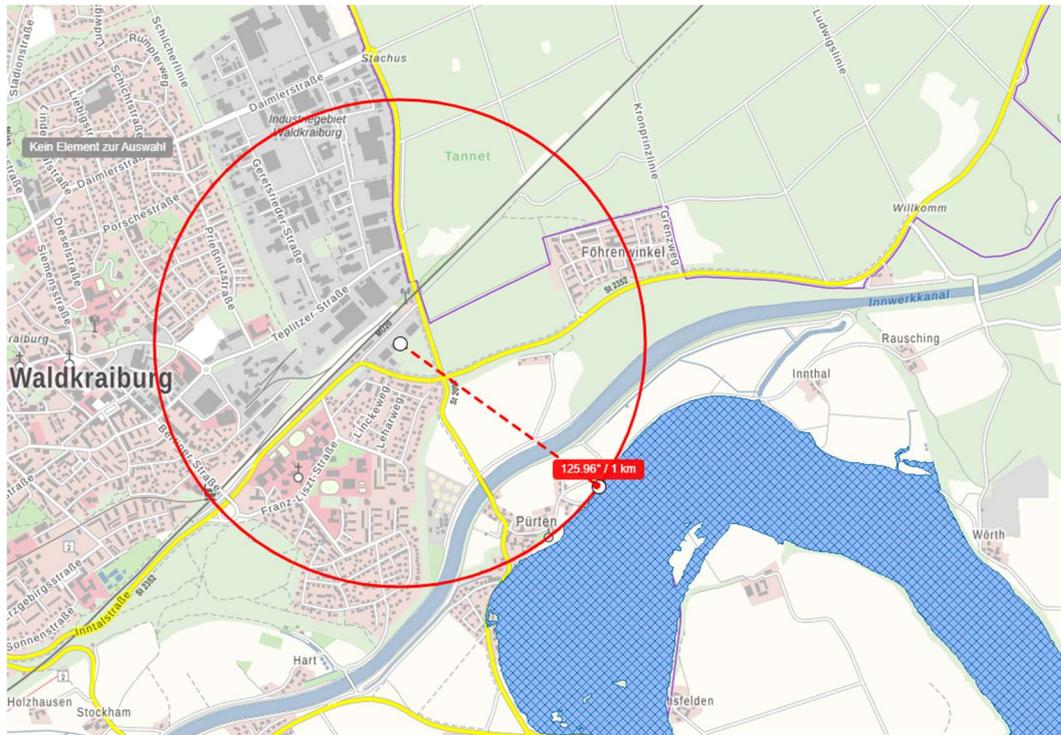


Abbildung 12: Blau: Hochwassergefahrenfläche HQ100, Mesh-Struktur: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Quelle: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen HQ100, BayernAtlas (Stand vom 22.07.2022)

5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Insgesamt handelt es sich aufgrund der vorherrschenden Nutzung, die mit einer hohen Versiegelung verbunden ist, um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu einer Reduzierung der Grünflächen. und im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen insbesondere der Einzelbaumpflanzungen zu einer Aufwertung der Flächen.

5.3.4 Schutzgut Luft/Klima

In Waldkraiburg sind die Sommer angenehm und feucht, die Winter sind sehr kalt und schneereich, und es ist das ganze Jahr über teilweise bewölkt. Im Verlauf des Jahres bewegt sich die Temperatur in der Regel zwischen -4 °C und 24 °C und liegt selten unter -12 °C oder über 31 °C. Die warme Jahreszeit dauert vom 26. Mai bis zum 10. September, wobei die durchschnittliche tägliche Höchsttemperatur über 20 °C liegt. Die kalte Jahreszeit dauert vom 18. November bis zum 2. März, wobei die durchschnittliche tägliche Höchsttemperatur unter 6 °C liegt. Der Monat mit den meisten nassen Tagen in Waldkraiburg ist der Juni, wobei es im Durchschnitt 14,1 Tage mit mindestens 1 Millimeter Niederschlag gibt. Der Monat mit den wenigsten nassen Tagen in Waldkraiburg ist der Februar, wobei es im Durchschnitt 7,2 Tage mit mindestens 1 Millimeter Niederschlag gibt. Regen kommt in Waldkraiburg das ganze Jahr über vor. Der Monat mit dem meisten Regen in Waldkraiburg ist der Juli mit durchschnittlichen Regenfällen von 110 Millimeter und der Monat mit dem wenigsten ist der Februar mit durchschnittlichen Regenfällen von 34 Millimeter.

Negative Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten sind aufgrund der bestehenden Nutzung auszuschließen.

5.3.5 Schutzgut Landschaft

Die Planungsgebietsfläche liegt östlich am Ortsrand von Waldkraiburg. In etwa 1,1 km ist in der Umgebung des Planungsgebiets in Richtung Südosten der Inn. Aufgrund der bestehenden Nutzung ergeben sich mit der Überplanung der Flächen keine weiteren negativen Auswirkungen auf das derzeitige Landschaftsbild.

5.3.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)

Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr im Planungsgebiet erhöhen. Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Als Erholungsgebiet hat die Fläche keine Bedeutung.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Boden- und Baudenkmäler sowie landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet.

5.3.8 Wechsel-/Kumulationswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Hinblick auf geplante Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des geplanten Sondergebietes. Von den Pflanzungen profitieren sowohl die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild. Auch bei den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, was vor allem die Wasserversickerungseigenschaften der Böden und damit auch ihre Puffereigenschaften im Hinblick auf den Grundwasserschutz betrifft. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Bauleitplanung sind nicht zu prognostizieren.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde an einem anderen Ort, möglicherweise auf der grünen Wiese eine zusätzliche Fläche überplant werden.

5.5 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden sowie Arten und Lebensräume sind vorhanden. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch Gestaltungsvorschriften minimiert. Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

5.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

5.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Boden & Wasser

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen. Des Weiteren sind in den Textlichen Hinweisen Maßnahmen zum Bodenschutz formuliert.

Sofern bestehende Grünflächen erhalten bleiben, sind diese zu reaktivieren, d.h.

- Aufbau eines weitgehenden natürlichen Bodenaufbaus zur Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit

- Bestehende Grünflächen sind zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sind gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu erhalten oder - falls ausgefallen - nachzupflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Sofern neue Grünflächen auf bisher gewachsenen Boden entstehen,

- ist der natürliche Bodenaufbau ist weitestgehend zu erhalten. Ziel ist insbesondere die Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit
- sind die neuen Grünflächen sind zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- sind Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sind gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu pflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Sofern neue Grünflächen auf bisher gewachsenen Boden entstehen, erhalten bleiben, sind diese zu reaktivieren,

- ist ein weitgehend natürlicher Bodenaufbau zur Erhöhung / Sicherung der Wasserhaltefähigkeit herzustellen
- sind die neuen Grünflächen zu begrünen und begrünt zu halten. Es ist eine Bepflanzung zu wählen, welche eine hohen Verdunstungsrate (und damit eine hohe Kühlungsfunktion aufweist) und gleichzeitig keine (bzw. nur in extreme Trockenphasen) Bewässerung benötigt.
- Sind Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß des festgesetzten Baumanteils (hier mindestens 1 Baum pro 800 m²) Verkaufsfläche zu pflanzen. Der Baum ist in der Etablierungsphase fachgerecht zu versorgen.

Die fachlichen Vorgaben zum Bodenmanagement sind den Festsetzungen im Plan bzw. den dort genannten DIN 19731, 19639 und 18915 sowie der BBodSchV §12 zu entnehmen. Die Beiziehung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), bereits in der Planungsphase wird empfohlen, da diese u.a. vorlaufend zum Baubeginn ein Bodenschutzkonzept mit -plan für den Geltungsbereich erarbeitet und bereitstellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Mit einer Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen des Sondergebiets in die Umgebung einfügen und diese nicht überprägen. Grünflächen mit Gehölzpflanzungen sorgen zudem für eine Eingrünung des Sondergebiets.

5.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Durch den vorliegenden Bauungsplan werden überwiegend bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen genutzt, bestehende Grünflächen bleiben teilweise erhalten und werden in die grünordnerischen Maßnahmen integriert. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Anteil der versiegelten Flächen, dabei wird deutlich, dass sich der Grünflächenanteil mit der Planung reduziert. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für die Aufstellung des Bauungsplans.

In den Abbildungen 13 und 14 sind der derzeitige Grünflächenbestand (Auswertung gemäß Luftbild) und der Grünflächenbestand nach Umsetzung der Planung dargestellt.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Flächenbilanz nach Bestand und Planung

Bestand			
	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anteil</i>
	17.689	Versiegelung inkl. Gebäude	88,40%
	2.320	Grünfläche	11,60%
	20.009	Geltungsbereich	100,00%
Planung			
	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anteil</i>
	18.389	Versiegelung inkl. Gebäude	91,90%
	1.620	Grünflächen	8,10%
	20.009	Geltungsbereich	100,00%



Abbildung 13: Darstellung der bestehenden Grünflächen

Quelle: DOP20 (LDBV) (Stand vom 22.07.2022)



Abbildung 14: Darstellung der geplanten Grünflächen nach Abschluss der Planung

Quelle: DOP20 (LDBV) (Stand vom 22.07.2022)

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Versiegelung von Grünflächen. Die Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarf wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Bestanderfassung wird die vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) verwendet, da im Planungsgebiet ausschließlich BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Der Ausgangszustand des Geltungsbereichs besteht aus versiegelten Verkehrs- und Gebäudeflächen sowie Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung.

Es werden 700 m² der randlichen Grünanlagen durch die Neuversiegelung in Anspruch genommen. Eine weitere Versiegelung der Grünflächen ist nicht zulässig. Es wird deshalb der Beeinträchtigungsfaktor 1 statt der Grundflächenzahl gewählt.

Tabelle 4: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

BESTANDSERFASSUNG SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME				
Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs- Faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	700	3	1	2.100
Summe Ausgleichsbedarf				<u>2.100</u>

Der ermittelte Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägung des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie die Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft mit ab. Abweichende Umstände vom Regelfall sind nicht erkennbar.

Ausgleichsflächen sind noch nicht festgelegt und werden in der nächsten Auslegung konkretisiert.