

Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ Stadt Waldkraiburg

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stand: 07.07.2020
Geändert am 16.05.2023



Erstellt im Auftrag der Stadt Waldkraiburg durch



Inhalt

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	3
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	5
2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	5
2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	8
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	9
2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	9
2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	10
2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	10
2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)	10
2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)	10
2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)	10
2.3.7 Mehrung des Verkehrs - Berücksichtigung vorhandener Schallimmissionen (betriebsbedingt)	11
2.3.8 Wechselwirkungen	11
3. Artenschutzrechtliche Prüfung	11
4. Maßnahmen zur Vermeidung/Mindeurng und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	14
6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	14
7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	14
7.1 Verfahren und Methodik	14
7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	15
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	15

Anlagen

Plan 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 4.000

Plan 2: Bewertung der Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 4.000

Plan 3: Lageübersicht B-Plangebiet Nr. 82 und Lage der zugeordneten externen Ausgleichsflächen, M 1 : 25.000

Plan 4: Ausgleichsplan Nr. 1, M 1 : 3.000

Plan 5: Ausgleichsplan Nr. 2, M 1 : 2.000

1. Einleitung

Das Plangebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2352 „Inntalstraße“ und umfasst dort den derzeit noch unbebauten Bereich am westlichen Stadtrand Waldkraiburgs.

Der Stadtrat der Stadt Waldkraiburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 für den Bereich „Waldkraiburg West“ beschlossen, um in dem Bereich Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung in der Stadt Waldkraiburg zu schaffen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8,8 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

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 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.

Darüber hinaus soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet am westlichen Stadtrand und damit in exponierter Lage für aus dieser Richtung einfallende 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

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.

des Waldes für das lokale Klima, das Ortsbild und die Ökologie weiterhin erfüllt werden.

Auf die ausführliche Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 wird hier verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) stuft Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf am Inn als Oberzentrum ein. 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 gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Mühldorf am Inn. Die für die vorliegende Planung relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätze und Ziele sind in den Begründungen zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 ausführlich dargelegt. Insofern wird auf die genannten Ausführungen verwiesen.

In der Zusammenfassung lässt sich feststellen, dass die genannten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätze und Zielsetzungen im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 82 berücksichtigt werden. Mit Bezug auf den demographischen Wandel ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Waldkraiburg vorlaufend zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt hat, dem unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung 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.

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 eine Erhebung aller Innenentwicklungspotenziale in der Stadt Waldkraiburg (mit Datenbank) durchgeführt, die parzellenscharf klassische Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke im gesamten Stadtgebiet erfasst und dokumentiert⁴. 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

⁴ 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.

„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.

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 Bodenordnung in den Besitz der öffentlichen Hand über-

gehen, 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.

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).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Plan 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Auf der Basis des Luftbildes und einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt am 03.06.2018 durch Frau Dipl. Biol. Viola Fohlmeister können folgende Vegetations- und Nutzungseinheiten ausgegliedert werden (vgl. dazu Darstellung in Karte 1 Bestand und Bewertung):

Waldflächen nach BayWaldG

Standortgerechter Laub(misch)wald, mittleres Alter (26 bis 79 Jahre)

Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie II). Schutz: -

Standortgerechter Laubwald überwiegend mittleren Alters mit annähernd geschlossener, artenreicher Baumschicht. Prägend sind Hainbuche und Berg-Ahorn neben z. B. Buche oder Stiel-Eiche. Beigemischt sind einzelne Fichten oder Fichtengruppen sowie teils standortfremde Gehölze wie die Rot-Eiche. Der Unterwuchs ist teils locker, teils etwas verdichtet aus Baum-Jungwuchs. Dazu kommt auf laubstreuereichem Untergrund etwas Heidelbeere, Brombeere und gewöhnlicher Dornfarn. Im Nordwesten sind im Anschluss an die Bebauung kleinflächig auch etwas gestörte, aufgelichtete Bereiche mit Grüngutablagerungen vorhanden.

Strukturarmer Nadelholzforst, junge Ausprägung (bis 25 Jahre)

Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie II). Schutz: -

Innerhalb dieser Einheit wurden folgende Vegetationsbestände kartiert:

- Relativ dichter, überwiegend junger Fichtenforst. Einzelne etwas ältere Fichten sowie einzelne Laubbäume sind locker eingestreut.
- Überwiegend dichter, seltener lückiger Forst aus jungen Fichten auf moosreichem Untergrund. Beigemischt sind einzelne hohe Kiefern.

Strukturarmer Nadelholzforst, mittleres Alter (26 bis 79 Jahre)

Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie II). Schutz: -

Innerhalb dieser Einheit wurden folgende Vegetationsbestände kartiert:

- Von Fichte geprägter Bestand mit einem Wechsel von aufgelockerten und relativ dichten Bereichen. In den dichten Bereichen fehlt der Unterwuchs weitgehend, in den aufgelocker-

ten Abschnitten kommen vereinzelt junge Fichten und Laubbäume auf. Eine Krautschicht ist nur kleinflächig ausgebildet, z. B. aus stinkendem Storchschnabel.

- Überwiegend relativ dicht stehender, meist mittelalter und strukturarmer Fichtenforst ohne Unterwuchs.

Strukturreicher Nadelholzforst, mittleres Alter (26 bis 79 Jahre)

Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie II). Schutz: -

Innerhalb dieser Einheit wurden folgende Vegetationsbestände kartiert:

- Struktur- und artenreicherer Nadelholzforst. Unter einer sehr hohen, teils geschlossenen, teils sehr lückigen oberen Baumschicht aus vorwiegend Wald-Kiefer (seltener auch aus vorwiegend Fichte) hat sich eine lockere bis dichte untere Baumschicht aus jüngeren Fichten sowie Laubbäumen (z. B. Vogelbeere, Berg-Ahorn oder Buche) entwickelt. Der Unterwuchs ist teils locker, teils dicht aus Heidelbeere, Hain-Rispengras u. a. Am Westrand wird der Nadelholzforst von einem schmalen (bis 2 m breiten), etwas laubreicherem Saum aus vorwiegend Feld- und Berg-Ahorn neben Stiel-Eiche, schwarzem Holunder u.a. begrenzt. Im Norden ist dieser Saum eng mit dem Nadelholzforst verzahnt, der ihn überschirmt. Mittig sind teils auch etwas freiere Abschnitte vorhanden, in denen die nadelholzreiche Baumschicht ausfällt. Im Süden nimmt der Anteil an Espe zu.
- Von vorwiegend mittelalten Fichten geprägter Forst, der durch mehrere, teils alte Wald-Kiefern und Tannen sowie einige Laubbäume (junger bis mittelalter Berg-Ahorn und Birke, randlich teils auch mit einzelnen alten Eichen) aufgewertet wird. Dazu kommt stellenweise ein lockerer bis mäßig dichter Unterwuchs aus Fichten- und Traubenkirschen-Jungwuchs, schwarzem Holunder u. a. Die Krautschicht ist ebenfalls locker bis mäßig dicht aus Efeu, Wald-Sauerklee u. a.
- Heterogener Bestand: Es handelt sich überwiegend um einen strukturarmen Forst aus junger Fichte, der aber durch eine zentral stehende, alte Eiche sowie einen laubgehölzreichen Saum (v. a. junge und mittelalte Buche) im Westen aufgewertet wird. Der Unterwuchs wird v. a. Scharbockskraut, Gefleckter Taubnessel und Goldnessel geprägt. Dazu kommt stellenweise etwas Schwarzer Holunder.

Vorwald

Gebiete mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie II). Schutz: -

Innerhalb dieser Einheit wurden folgende Vegetationsbestände kartiert:

- Gestörter, teils stark aufgelichteter Gehölzbestand am Waldrand. Prägend sind Birken neben Stiel-Eichen und Berg-Ahorn. Der Unterwuchs ist locker aus Baum-Jungwuchs (z. B. Berg-Ahorn und Espe) sowie schwarzem Holunder. Hinzu kommen Brombeere und Brennnessel. Im Bestand liegt teils viel organischer Abfall (Laubhaufen, Gras- und Holzschnitt etc.).
- Teils lockerer, teils dichter Vorwald aus viel Espen-Jungwuchs neben z. B. schwarzem Holunder, Traubenkirsche, Vogelbeere und Himbeere. Dazu kommen stellenweise junge Fichten-Gruppen.
- Kleiner Vorwald mit geschlossener Baumschicht aus jüngerer Espe sowie eingestreuter Birke, Kirsche, Vogelbeere u. a. Der Unterwuchs ist teils dicht aus Baum-Jungwuchs, teils überwiegt Kratz- und Himbeere oder Krautarten wie stinkender Storchschnabel oder Kletten-Labkraut.

Artenarmer Saum / Staudenflur

Gebiete geringer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie I). Schutz: -

Großflächiger, mehrteiliger, teils von Wegen durchzogener Schlag. Meist eng verzahnt mit der angrenzenden Fläche (Vorwald). Prägend sind meist dichte, niedrige Grasfluren (z. B. aus Land-/Reitgras oder Hain-Rispengras), Brennnesselfluren sowie Brombeer- und Himbeer-Gestrüppe. Dazu kommen stellenweise locker einzelne junge Gehölze und Gehölzgruppen, z. B. schwarzer Holunder oder Espe-Jungwuchs. Kleinflächiger sind auch relativ vegetationsfreie Bereiche vorhanden.

Privatgarten

Gebiete geringer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie I). Schutz: -
Gartenartig genutzter Bereich mit Rasenfläche, diversen Ziergehölzen, einer Baumgruppe v. a. junge Birke und etwas Fichte) sowie einer Sitzbank.

Wirtschaftswege und unbewachsene Flächen

Gebiete geringer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie I). Schutz: -
In dieser Einheit werden Forstwege, Fußpfade und eine als Parkplatz genutzte kleine Schotterfläche gefasst.

Waldfunktionen gemäß Waldaktionsplan:

Dem durch die Maßnahme betroffenen Wald kommt gemäß Waldaktionsplan eine besondere Funktion für den lokalen Klimaschutz zu. Zudem hat der Wald eine Funktion für den Immissionsschutz sowie als Puffer zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und dem Siedlungsgebiet.

Vegetation außerhalb des Waldes

Acker, intensiv genutzt

Gebiete geringer Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie I). Schutz: -
Intensiv genutzte Ackerflächen.

Versiegelte Fläche

Gebiete ohne Bedeutung für das Schutzgut Vegetation (Kategorie 0). Schutz: -
In dieser Einheit wird ein 2 bis 3m breiter asphaltierter Weg auf bis 0,5m hohem „Damm“ sowie ein kleiner Stadel/Gartenhütte gefasst.

Boden und Geologie:

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).

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht deutlich unter der Geländeoberfläche an und reicht nicht in den Wurzelbereich der Vegetation. Der Planbereich liegt außerhalb von ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebieten. Gemäß Leitfaden sind Gebiete mit intaktem Grundwasserstand mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Kategorie II) zu bewerten. Die bereits überbauten Flächen (Verkehrsflächen) besitzen demgegenüber keine Bedeutung für das Schutzgut.

Klima und Luft:

Den Waldflächen kommt als Frischluftproduktionsflächen eine hohe Bedeutung für das lokale Klima zu. Die Waldflächen im Planbereich sind im Waldaktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz ausgewiesen (hohe Bedeutung, Kategorie III). Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt demgegenüber eine allgemeine, d. h. geringe Funktion für das Schutzgut Klima zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Dem Übergangsbereich von Wald zu Landwirtschaft im Westen kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu, zumal dieser Bereich für die von Westen kommenden Besucher als „Visitenkarte Waldkraiburgs“ wahrgenommen wird. Den landwirtschaftlich ge-

nutzten Flächen und den bereits versiegelten Straßenflächen kommt eine geringe bzw. keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Waldflächen Gemäß BayWaldG	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisacker)	Versiegelte Flächen
Pflanzen und Tiere	Mittel	Gering	Ohne Bedeutung
Boden	Mittel	Mittel	Ohne Bedeutung
Wasser	Mittel	Mittel	Ohne Bedeutung
Klima/Luft			Ohne Bedeutung
Landschaftsbild/ Erholung	Hoch	Gering	Ohne Bedeutung
Gesamtbewertung	Mittel	Gering	Ohne Bedeutung

Kultur- und Sachgüter:

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.

Mensch:

Als linienförmige Schallquelle ist mit Blick auf die Thematik „Immissionsschutz“ der Verkehr auf der Staatsstraße 2352 zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher 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).

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 „Vonder-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)⁵“ hinzuweisen, welche eine Untersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebietes auf die Stettiner Straße beinhaltet.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Plan 2)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen überbaut und einer neuen Nutzung zugeführt. Auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 ist die Planung gemäß Leitfaden „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) dem Typ A „Gebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Demgegenüber wird die Planung in den Teilen des Gebietes als eingriffsneutral gewertet, in denen sich der Zustand von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung nicht verschlechtert.

⁵ Gevas, Humberg +Partner (Dezember 2023): Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82).

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2 b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen / Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●●	○
Klima/Luft	2.3.4	Veränderung des lokalen Klimas	○	●●	○
Landschaftsbild / Erholung	2.3.5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	○	●●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern	?	○	○
Mensch	2.3.7	Mehrung des Verkehrs - Berücksichtigung vorhandener Schallimmissionen	○	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	Wechselwirkungen	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

●●● = Starke Auswirkungen, ●● = Mittlere Auswirkungen, ● = Geringe Auswirkungen
○ = keine Auswirkungen bzw. ? = Auswirkungen möglich

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Überbauung und Umnutzung von unterschiedlich ausgeprägten Flächen, die nach BayWaldG als Wald zu werten sind (ca. 4,66 ha Fläche). 0,95 ha Wald werden als Ortsrandeingrünung erhalten und in einen standortgerechten Mischwald mit vorgelagertem Waldrand umgebaut. Den unter Position 2.1 beschriebenen und durch die Planung betroffenen Waldflächen kommt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Umfang von ca. 1,44 ha der Bebauung zugeführt werden und im Umfang von ca. 0,8314 ha aufgeforstet werden, kommt demgegenüber eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Zusätzlich ist vorgesehen, für die Dorngrasmücke eine Artenschutzmaßnahme im Umfang von 1.182 m² im Norden der ehemals als Acker genutzten Fläche durchzuführen.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Bebauung entsteht ein Verlust an natürlichem und versickerungsaktivem Waldboden und fruchtbaren, landwirtschaftlich genutzten Böden (insbesondere des Bodentyps: Parabraunerden und Braunerden). Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden ist, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Kfz-Stellplätze, die wasserdurchlässig auszubilden sind. Unter Zugrundelegung der festgesetzten GRZ von 0,4 können bei vollständiger Ausnutzung unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ca. 4,27 ha Bodenfläche überbaut werden.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die ermöglichte Bodenversiegelung und die Umnutzung der unbebauten Böden führen zu einem erhöhten Abfluss des Regenwassers und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Gemindert wird diese nachteilige Auswirkung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen wasserdurchlässigen Beläge für Parkplatz-/Kfz-Stellplätze und der generellen Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück bzw. in einem gesondert hierfür geplanten Becken für die Niederschlagswasserbeseitigung zu versickern ist.

2.3.4 Veränderung des lokalen Klimas (anlagebedingt)

Mit der Bebauungsplanänderung geht Waldbestand im Umfang von ca. 4,66 Hektar Fläche verloren. Damit gehen die klimawirksamen Funktionen des an die vorhandene Bebauung anschließenden Waldes (z. B. Frischluftproduktion) verloren. Die hierdurch ausgelöste lokale Klimaveränderung wird unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Waldfläche (Erhalt der Randeingrünung im Umfang von 0,95 ha) und der neu aufzuforstenden Flächen (ca. 0,83 ha) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittlere Beeinträchtigung gewertet. Weitere Pflanzgebote für private Grundstücke, private und öffentliche Grünflächen sowie begrünte Dächer für Garagen stellen eine angemessene Durchgrünung des Gebietes sicher und haben zudem positive Auswirkungen auf das lokale Mikroklima und die Luftqualität. Zudem ist mit Bezug zum Schutzgut Klima darauf hinzuweisen, dass in kurzer Entfernung zum Planbereich weitere ca. 3,9 ha Waldfläche neu aufgeforstet werden.

2.3.5 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung (anlagebedingt)

Mit der Bebauung gehen waldbestandene Flächen, die teilweise durch Forstwege erschlossen sind, verloren. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Osten (Wohngebiet um die Stettiner Straße“ und „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 werden. Ergänzt werden die vorhandenen Wege durch einen im Südwesten geplanten Fuß- und Radweg, der eine Verbindung von dem neuen Wohngebiet zur St 2352 schafft. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung mit einer mittleren Intensität bewertet, zumal die Ortsrandeingrünung nach Westen und Süden erhalten bzw. neu gestaltet wird. Gleichfalls werden die bestehenden Wegeverbindungen grundsätzlich erhalten bzw. ergänzt.

2.3.6 Veränderung des Charakters von Kultur- und Sachgütern (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Im Norden des Bebauungsplanes ist ein Bereich, der sich im Randbereich des ehemaligen Rüstungswerkes Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945) befindet, als Vermutungs-

fläche „Bodendenkmal“ gekennzeichnet. Auf das damit in Zusammenhang stehende Erlaubnisverfahren wird im Bebauungsplan gesondert hingewiesen. Den Belangen des Denkmalschutzes ist damit ausreichend Rechnung getragen.

2.3.7 Mehrung des Verkehrs – Berücksichtigung vorhandener Schallimmissionen (betriebsbedingt)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Schallimmissionen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche erstellt (vgl. Bericht Nr. 220071 / 6 vom 10.10.2023, Ingenieurbüro Greiner). Aufgrund der Verkehrsgeräusche, die von der Staatsstraße 2352 ausgehen, ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Walles innerhalb des in der Planzeichnung definierten Bereiches mit ca. 4 Meter Höhe. Dadurch werden die Wohneinheiten in den Erdgeschossen und die Freibereiche ausreichend geschützt. Dennoch ergeben sich insbesondere für die Obergeschoße zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens festgesetzt wurden.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen geht eine Mehrung des Verkehrs einher. Mit der in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Erschließung wird das Ziel verfolgt, dass der sich aus den neuen Wohnungen ergebende zusätzliche 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)⁶“ 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.

2.3.8 Wechselwirkungen

Über die unter den oben aufgeführten Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus, sind keine weiteren Wechselwirkungen zu erwarten, die erheblichen Umweltauswirkungen haben.

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (vgl. saP-Gutachten vom 16.05.2023 des Büros R2 Landschaftsarchitektur), dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Als Fazit lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der in der saP genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für 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 erfüllt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In dem Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Ver-

⁶ Gevas, Humberg +Partner (Dezember 2023): Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West (B-Plan Nr. 82).

meidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Erhalt einer bis zu 30 m breiten Ortsrandeingrünung im Westen und Süden des Planbereiches mit Umbau der dort vorhandenen, z. T. fichtendominierten Wälder zu standortgerechten Laubmischwäldern mit vorgelagertem Waldrand,
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes:
 - Pflanzgebote zur Eingrünung der Baugrundstücke,
 - Pflanzgebote für private und öffentliche Grünflächen,
 - Verpflichtung zur Begrünung von Garagendachflächen,
- Maßnahmen für den Artenschutz (vgl. saP-Gutachten, Büro R2 vom 16.05.2023).

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplatzflächen,
- Versickerung der Niederschlagswässer im Planbereich.

Schutzgut Klima / Luft

- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes,
- Abschlusspflicht an die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Waldkraiburg.

Schutzgut Landschaftsbild

- vgl. Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 82 wurden Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, berücksichtigt (vgl. Auflistung oben). Somit ergibt sich unter Anwendung eines mittleren Kompensationsfaktors folgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (vgl. dazu auch Plan 2 „Bewertung der Beeinträchtigungsintensität“):

Ausgleichsermittlung nach BNatSchG und BayWaldG:

Eingriff				Ausgleich			
Fläche	Aktueller Zustand	Planung	Einstufung der Beeinträchtigungsintensität	Faktor		Ausgleichsbedarf (ha)	
				BNatSchG	BayWaldG	BNatSchG	BayWaldG
4,6580 ha	Wald, Waldwege	WA	Typ All	0,90	1,0	4,1922 ha	4,6580 ha
1,4441 ha	Acker	WA	Typ AI	0,45	0,0	0,6499 ha	0 ha
Summe						4,8421 ha	4,6580 ha

Der Ausgleichsbedarf nach dem BNatSchG ist höher als der Ersatzaufforstungsbedarf nach BayWaldG. Insofern sind 4,8421 ha naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nachzuweisen, von denen mindestens 4,6580 ha als Ersatzaufforstung zu gestalten sind.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Darstellung und Festsetzung im B-Plan):

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine 0,8134 ha große, naturnahe Aufforstung eines standortgerechten Laubmischwaldes mit vorgelagertem Waldrand/-saum auf der bislang als Acker genutzten Fläche vorgesehen. Zusammen mit dem nördlich und

südlich gelegenen Waldflächen sowie der Artenschutzmaßnahme für die Dorngrasmücke ergibt sich auf diese Weise eine durchgängige Eingrünung des Baugebietes nach Westen und nach Süden.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Plan 3, Plan 4 und Plan 5):

Plan 3 stellt den Planbereich sowie die Lage der beiden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen dar.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1606, Gem. Aschau am Inn, Gemeinde Aschau am Inn

Bei der Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um eine Entwicklung eines Waldrandes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1611, Gemarkung Aschau am Inn im Flächenumfang von insgesamt 0,0719 ha.

Die Fläche grenzt unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82 an und erweitert bzw. ergänzt den im Bebauungsplanbereich festgesetzten Wald in sinnvoller Weise. Die derzeit intensiv als Acker genutzte Fläche soll naturnah mit heimischen Bäumen II. Ordnung und heimischen Sträuchern zum Waldrand mit Saumbereich aufgeforstet werden.

Ausgangszustand:

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Die zur Aufforstung vorgesehene Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Leitbild und Zielsetzung:

Angrenzend an vorhandene Waldflächen soll ein Waldrand mit Saumbereich aus heimischen Bäumen II. Ordnung und heimischen Sträuchern entwickelt werden. Die Auswahl des zu pflanzenden Baum- und Strauchbestandes erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstbehörde. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Mit der Aufforstung wird der bestehende Wald im Bebauungsplangebiet über den Geltungsbereich hinaus erweitert und ein landschaftlich attraktiver Übergang zur landwirtschaftlichen Flur geschaffen. Unter Berücksichtigung, dass nördlich davon ein frequentierter Fuß- und Radweg verläuft, kommt der Maßnahme neben einer ökologischen Funktion auch eine Funktion für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zu.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 342, Gem. Maximilian, Gemeinde Aschau am Inn

Bei der Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes mit Waldrand auf einer Teilfläche des Flurstückes 342, Gemarkung Maximilian im Flächenumfang von insgesamt 3,9388 ha.

Die Aufforstungsflächen liegen in räumlich funktionalen Zusammenhang zum Planbereich. Die derzeit intensiv als Acker genutzte Fläche, die unmittelbar an die im Natura 2000 Gebiet gelegenen Innauwälder angrenzt, soll naturnah aufgeforstet werden (Laubwald mit vorgelagertem Waldrand). Auf diese Weise soll der vorhandene Auwald erweitert und im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit einem Waldrand ergänzt werden. Das Flurstück 341 (ehemaliger Weg) wird von der Aufforstung ausgespart.

Die Aufforstungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt unmittelbar an bestehende Waldflächen, die zum Natura 2000 Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ (Nr.

7939-301) gehören, an. Die zur Aufforstung vorgesehene Fläche liegt innerhalb des HQ100 Überschwemmungsgebietes des Inns.

Ausgangszustand:

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche: die zur Aufforstung vorgesehene Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

Leitbild und Zielsetzung:

Angrenzend an vorhandene Waldflächen soll durch Aufforstung ein heimischer Laubmischwald mit einem gestuften Waldrand aus heimischen Bäumen II. Ordnung und heimischen Sträuchern entwickelt werden. Die Auswahl des zu pflanzenden Baum- und Strauchbestandes erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstbehörde. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Mit der Aufforstung wird der bestehende Auwald in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Inns und angrenzend an das bestehende FFH-Gebiet ausgedehnt. Unter Berücksichtigung, dass die Zusammensetzung der Aufforstung in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen soll, ist mit der geplanten Aufforstung auf den für den Naturschutz und die Wasserwirtschaft bedeutsamen Flächen eine dauerhaft, naturnahe Entwicklung eingeleitet.

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert. Zudem erfolgt eine Sicherung durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Die Flächen sind im Bebauungsplan und sowie in den Plänen 4 und 5 des Umweltberichtes dargestellt.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die ursprünglich vorliegende Planung, die im Westen nur eine geringe, 5 m breite Eingrünung auf Privatgrundstücken und Geschosswohnungsbau im Süden vorsah, wurde nach dem Scopingtermin, durchgeführt am 19.07.2019 zugunsten der hier vorliegenden Variante mit Walderhalt und Waldaufforstung verworfen. Der vorliegende B-Planentwurf stellt entsprechend die von den Stadträten beschlossene Vorzugsvariante für die Planung dar.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und

Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Die Stadt Waldkraiburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 für den Bereich Waldkraiburg West der Nachfrage an 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 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 0,0719 ha wird der im Planbereich vorhandene Wald auf Flurnummer 1584, Gemarkung Waldkraiburg um einen außerhalb des Geltungsbereiches auf Aschauer Flur liegenden Waldrand (Flurnummer 1611, 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 3,9388 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 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert. Zudem erfolgt eine Sicherung durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.



Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

1.1 Wald gemäß BayWaldG

- LW Standortgerechter Laub(misch)wald, mittleres Alter (bis 80 Jahre)
- gNF Strukturarmer Nadelholzforst, geringes Alter (bis 25 Jahre)
- mNF Strukturarmer Nadelholzforst, mittleres Alter (bis 80 Jahre)
- mNW Strukturreicher Nadelholzforst, mittleres Alter (bis 80 Jahre)
- VW Vorwald
- SF Artenarmer Saum / Staudenflur
- PG Privatgarten
- WW Wirtschaftsweg

1.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

- Acker, intensiv genutzt

1.3 Sonstige Flächen

- Versiegelte Fläche

2. Bewertung

- 0 Flächen ohne Bedeutung für Natur und Landschaft
- I Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
- II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft

3. Sonstige Planzeichen

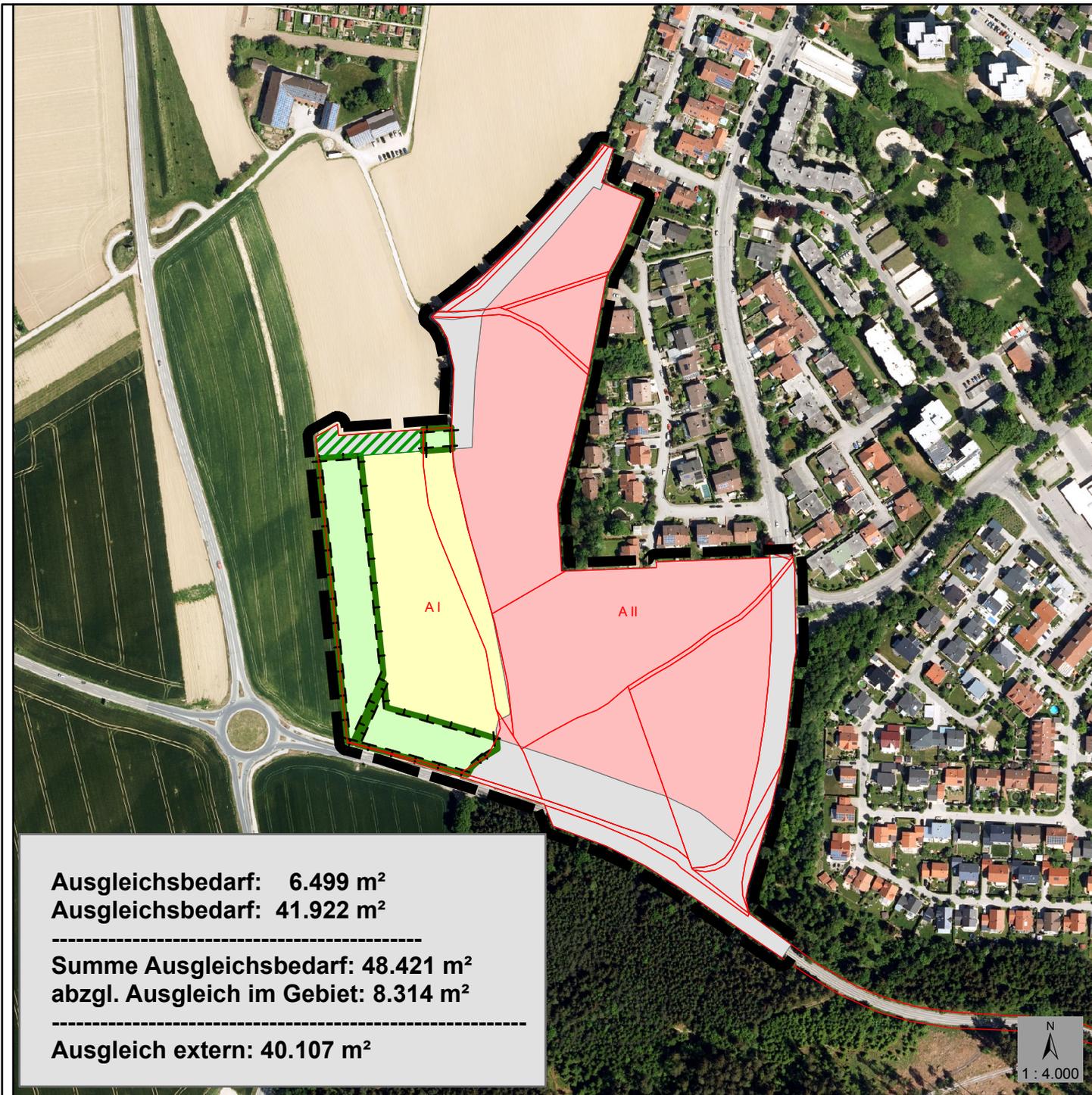
- Grenze des Plangebietes
- Flurkarte

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 1: Bestand und Bewertung

Maßstab: 1 : 4.000	Datum: 16.05.2023
Auftraggeber: Stadt Waldkraiburg Stadtplatz 26 84478 Waldkraiburg Tel.: 08638-959-0 Fax 08638-959-200 E-Mail: stadt@waldkraiburg.de Internet: www.waldkraiburg.de	Auftragnehmer: Planungsbüro U-Plan Mooseurach 16 82549 Königsdorf Tel. 08179 / 925541 Fax 08179 / 925545 mail@buero-u-plan.de www.buero-u-plan.de





Ausgleichsbedarf: 6.499 m²
 Ausgleichsbedarf: 41.922 m²

Summe Ausgleichsbedarf: 48.421 m²
 abzgl. Ausgleich im Gebiet: 8.314 m²

Ausgleich extern: 40.107 m²

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 2: Bewertung der Beeinträchtigungsintensität

1. Planung

-  Eingriffsneutrale Fläche
-  Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Feld A I)
 Fläche: 14.441 m² x 0,45 = 6.499 m² Ausgleichsbedarf
-  Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Feld A II)
 Fläche: 46.580 m² x 0,9 = 41.922 m² Ausgleichsbedarf
-  Naturnahe Aufforstung (= Ausgleichsfläche)
-  Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Fläche 8.314 m².
-  Maßnahme für den Artenschutz (1.182 m²)

2. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des Plangebietes
-  Flurkarte

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 2: Bewertung und Beeinträchtigungsintensität

Maßstab: 1 : 4.000

Datum: 16.05.2023

Auftraggeber:
 Stadt Waldkraiburg

Auftragnehmer:
 Planungsbüro U-Plan

Stadtplatz 26
 84478 Waldkraiburg

Moosurach 16
 82549 Königsdorf

Tel.: 08638-959-0
 Fax 08638-959-200
 E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
 Internet: www.waldkraiburg.de



Tel. 08179 / 925541
 Fax 08179 / 925545
 mail@buero-u-plan.de
 www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 3: Lageübersicht B-Plangebiet Nr. 82 und Lage der zugeordneten externen Ausgleichsflächen

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 3: Lageübersicht B-Plangebiet Nr. 82 und Lage der zugeordneten externen Ausgleichsflächen

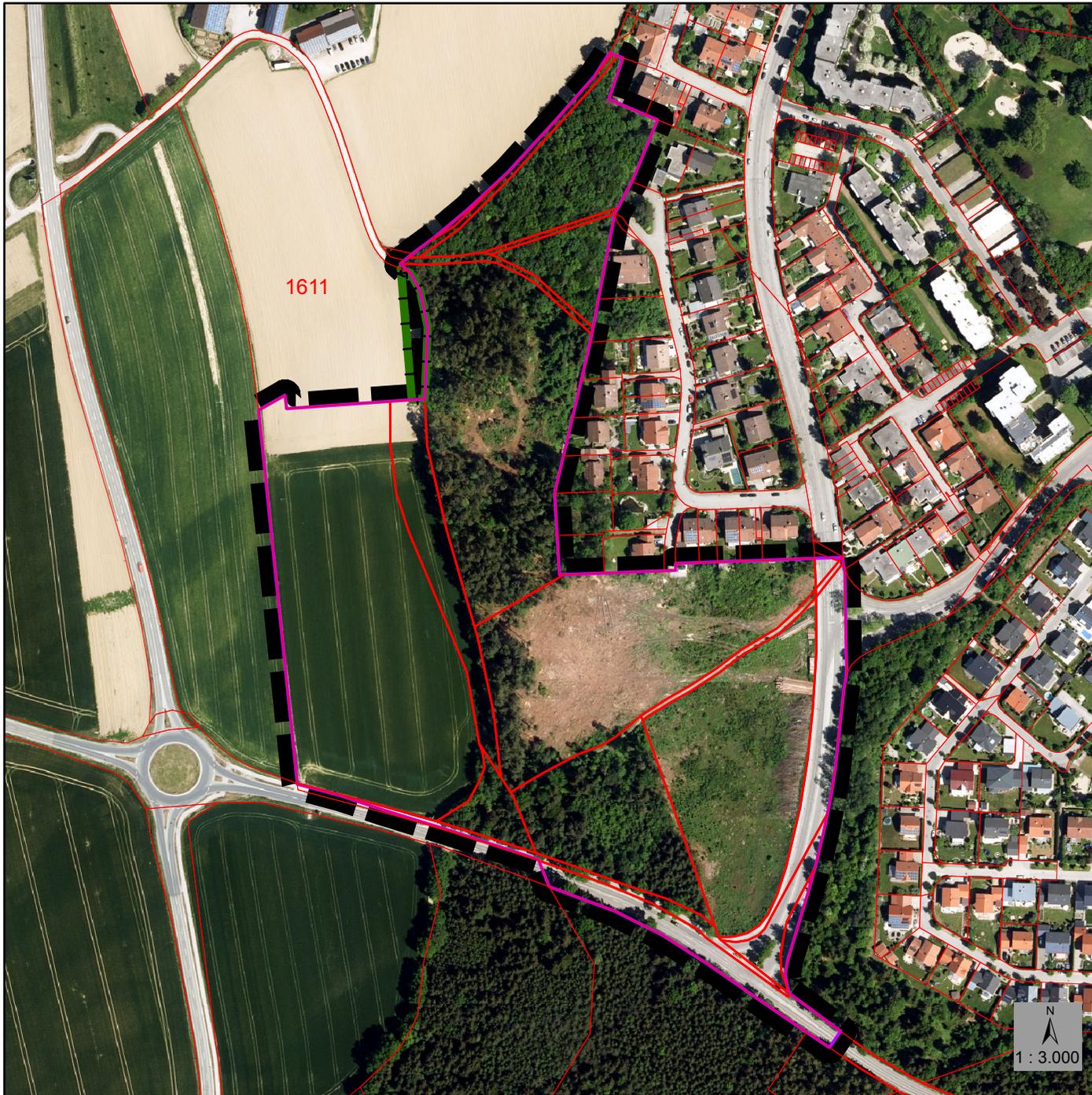
Maßstab: 1 : 25.000	Datum: 16.05.2023
---------------------	-------------------

Auftraggeber: Stadt Waldkraiburg	Auftragnehmer: Planungsbüro U-Plan
-------------------------------------	---------------------------------------

Stadtplatz 26 84478 Waldkraiburg	Mooseurach 16 82549 Königsdorf
-------------------------------------	-----------------------------------

Tel.: 08638-959-0 Fax 08638-959-200 E-Mail: stadt@waldkraiburg.de Internet: www.waldkraiburg.de	Tel. 08179 / 925541 Fax 08179 / 925545 mail@buero-u-plan.de www.buero-u-plan.de
--	---





Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 4: Ausgleichsplan Nr. 1

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich



Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Teilfläche von Fl.Nr. 1611, Gemarkung Aschau am Inn,
Flächenumfang: 719 m².

Ausgangslage:

Bei dem Flurstück 1611, Gemarkung Aschau am Inn handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Zielsetzung für die Ausgleichsfläche:

Auf der zugeordneten Fläche ist ein Waldrand aus heimischen Bäumen II. Ordnung, heimischen Sträuchern mit Gras-/Krautsaum zu entwickeln. Die Auswahl des zu pflanzenden Baum- und Strauchbestandes erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstbehörde.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen II. Ordnung und Sträuchern, Ansatz eines Gras- und Krautsaumes,
- Ggf. Zäunung gegen Wildverbiss,
- Fertigstellungspflege.

2. Sonstige Planzeichen



Flurstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 1611



Grenze des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 4: Ausgleichsplan Nr. 1

Maßstab:

Datum: 16.05.2023

Auftraggeber:
Stadt Waldkraiburg

Auftragnehmer:
Planungsbüro U-Plan

Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08638-959-0
Fax 08638-959-200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de

Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
mail@buero-u-plan.de





Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 5: Ausgleichsplan Nr. 2

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FINr. 342, Gemarkung Maximilian, Fläche 3,9388 ha.

Ausgangslage:

Bei dem Flurstück 342, Gemarkung Maximilian, handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Zielsetzung für die Ausgleichsfläche:

Auf der zugeordneten Teilfläche des Flurstückes ist ein Laubmischwald mit einem etwa 10 m breiten vorgelagerten Waldrand aus heimischen Bäumen II. Ordnung und heimischen Sträuchern zu entwickeln. Die Auswahl des zu pflanzenden Baum- und Strauchbestandes erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstbehörde.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern,
- Ggf. Zäunung gegen Wildverbiss,
- Fertigstellungspflege.

2. Sonstige Planzeichen

-  Flurstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 342
-  Biotop gemäß amtlicher Kartierung
-  FFH-Gebiet

Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 82 "Waldkraiburg West"

Plan 5: Ausgleichsplan Nr. 2

Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 16.05.2023

Auftraggeber:
Stadt Waldkraiburg

Auftragnehmer:
Planungsbüro U-Plan

Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08638-959-0
Fax 08638-959-200
E-Mail: stadt@waldkraiburg.de
Internet: www.waldkraiburg.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
mail@buero-u-plan.de