

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ der Stadt Waldkraiburg**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplanverfahren (hier Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“) berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Freiraum zwischen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Aschau am Inn

*Von verschiedenen Stellen (Höhere Landesplanungsbehörde bei der Reg. v. Oberbayern, Unteren Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz e.V.) wurde kritisiert, dass mit Realisierung der Planung kein ausreichender Freiraum zwischen den Siedlungseinheiten (Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Aschau) verbleiben würde und dies der regionalplanerischen Vorgabe widersprechen würde. In der Folge entstünde eine nicht erwünschte bandartige Siedlungsstruktur ohne ausreichende naturnahe Flächen zwischen den Siedlungseinheiten.*

Die Stadt Waldkraiburg hielt demgegenüber unverändert an der Planung fest, da die Formulierung im Regionalplan, dass „zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten“ sind, kein strikt bindendes raumordnerisches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB darstellt, da sie in mehrerlei Hinsicht nicht hinreichend bestimmt ist. Dass der Planbereich den südwestlichen Stadtrand Waldkraiburgs umfasst und damit näher an die Bebauung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn heranrückt, ist dabei unbestritten, jedoch vor dem Hintergrund des innerhalb des ISEKs<sup>1</sup> nachgewiesenen Wohnraumbedarfes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse des durchgeführten Flächenmanagements mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>2</sup>) aus Sicht der Stadt Waldkraiburg statthaft. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf a. Inn als Oberzentrum mit entsprechenden Funktionen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum einstuft. Diese Zielsetzungen (Arbeitsplatz- und Wohnraumbereitstellung) sind somit mit dem Ziel, ausreichend Freiraum zwischen den Nachbargemeinden zu halten, gerecht gegeneinander abzuwägen: Nach Meinung der Stadt Waldkraiburg ist mit der vorliegenden Planung weder eine Zersiedelung der Landschaft noch die Entstehung einer nicht mehr tolerierbaren, ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur verbunden: So wird durch Blick auf das Luftbild 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 als Wald ihren Abschluss findet. Aus diesem Grund wurde auch in Abrede gestellt, dass der verbleibende Raum zwischen den beiden Gemeinden (Stadt Waldkraiburg/Gemeinde Aschau a. Inn) nicht mehr ausreichend sei, um als Freiraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu dienen, zumal die Planung im Westen der Wohnbebauung bewusst einen naturnahen Laubmischwald vorsieht, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (> Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Zudem weist die Stadt Waldkraiburg darauf hin, dass sich der im Geltungsbereich gelegene Wald in etwa zur Hälfte aus vorhandenen Waldflächen, die erhalten und ökologisch optimiert werden und zur Hälfte aus neuangelegten naturnahen Waldflächen zusammensetzt. Insofern sieht die Stadt Waldkraiburg in Abwägung mit der Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, keinen Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, „landschaftsprägende Strukturen zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen“.

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

<sup>2</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

## Flächensparen

*Von der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern und privaten Einwärdern wurde in Zusammenhang mit dem Regionalplan Südostoberbayern darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme von Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf den notwendigen Umfang zu beschränken ist.*

Die Stadt Waldkraiburg sieht bei der vorliegenden Planung die Zielsetzung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen aus den nachfolgend genannten Gründen ausreichend berücksichtigt: Die Stadt Waldkraiburg verfolgt mit der Planung das Ziel, am südwestlich gelegenen Stadtrand dringend benötigte, neue Wohnbauflächen für junge Familien auszuweisen (Einzel- und Doppelhäuser). Dass die Ausweisung in der festgesetzten Größenordnung erforderlich wird, ist durch das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (nachfolgend kurz ISEK<sup>3</sup>) der Stadt Waldkraiburg belegt, welches unter anderem eine Analyse der demographischen Entwicklung (Dr. Salm et al. 2011)<sup>4</sup> enthält. Darüber hinaus hat die Stadt Waldkraiburg ein Flächenmanagement mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>5</sup>) 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 unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale.

Gleichfalls sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die sich aus dem Bayerischen Waldgesetz ergebenden Regelungen zu beachten. Dies führt im vorliegenden Fall auf Basis des Bayerischen Waldgesetzes dazu, dass Ausgleichsmaßnahmen in Form von Neuaufforstungen in räumlicher Nähe zum Eingriffsort nachzuweisen sind, um den beeinträchtigten lokalen Klimafunktionen im Planbereich Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund,

- dass der Planbereich weiterhin nach Westen durch einen Wald vollständig eingegrünt sein soll und
- dass die sonstigen Aufforstungen am Inn aus Sicht der Landschaftsplanung an der gewählten Stelle sinnvoll und wünschenswert sind sowie an bestehenden Wald angrenzen,

bieten sich keine alternativen Lösungen, die weniger zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, an. An der Planung wurde daher unverändert festgehalten.

*Von der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass eine großflächige Ein- bzw. Doppelhausbebauung mit den Zielen des Flächensparens nur schwer in Einklang zu bringen ist. Zwar sei unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Herausforderungen der Stadt Waldkraiburg die angestrebte Diversifizierung des Wohnraumangebots durch die geplanten Siedlungsformen grundsätzlich nachvollziehbar; mit Blick auf die Größe der geplanten Siedlungserweiterung, die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und das demografische Profil der Stadt Waldkraiburg wurde jedoch angeregt, einen Angebotsmix an Wohnformen zu prüfen. Eine ähnliche Zielrichtung verfolgt der Einwand des Sachgebietes Städtebau bei der Regierung von Oberbayern, indem hier im Sinne des Flächensparens verdichtete Konzepte für Familienwohnen (gestapelte Maisonnetten als „Haus im Haus“, Reihenhäuser, Hofhäuser) gefordert werden.*

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Waldkraiburg in dem neu ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebiet (WA) eine verdichtete Bauweise vor, indem der Bebauungsplan für das WA die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet,

---

<sup>3</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>4</sup> Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

<sup>5</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

dass das Baugrundstück bestmöglich für die Bebauung somit auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden kann. Um im Planbereich auch Wohnkonzepte für alle Lebensphasen zu ermöglichen, wurde die Planung im Bebauungsplan dahingehend geändert, dass je Einzelhaus neben einer Hauptwohnung nun eine zweite, nach der Wohnfläche deutlich untergeordnete Wohnung (Verhältnis mindestens 70%:30%) zugelassen wird. Damit wurden zusätzliche Wohnmodelle ermöglicht und der Forderung der Regierung von Oberbayern nach weiteren flächensparenden Siedlungskonzepten Rechnung getragen.

Eine generelle Abkehr von der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung wurde jedoch aus folgenden Gründen abgelehnt: So wird anhand der durchgeführten demographischen Analyse<sup>6</sup> 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 im Rahmen des ISEK durchgeführte Analyse der Wohnungsstrukturen, 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 eine Interessentenliste mit 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.

Eine weitergehende Diversifizierung der Siedlungsformen in dem hier neu ausgewiesenen Wohngebiet würde somit den Zielsetzungen der Stadt Waldkraiburg entgegenlaufen und wurde daher von der Stadt Waldkraiburg aus den oben genannten Gründen abgelehnt, zumal andere Wohnformen (insbesondere Mehrfamilienhäuser) in den letzten Jahren an anderer Stelle in der Stadt Waldkraiburg realisiert wurden.

#### Energieversorgung und Klimaschutz

*Von der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass die Planung auch die Aspekte der Energieversorgung und den Klimaschutz ausreichend berücksichtigen müsse.*

Um der Forderung nach Nutzung alternativer Energien ausreichend Rechnung zu tragen, ist festzustellen, dass im Bebauungsplan alle Doppelhaushälften mit einer nach Süden ausgerichteten Dachfläche (Satteldach) vorgesehen sind. Für die Einzelhäuser sind verschiedene Dachformen zugelassen, die jedoch ebenfalls eine wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie zulassen. Insofern sind die Voraussetzungen für eine umfassende Nutzung der Sonnenenergie gegeben.

Darüber hinaus wurde die Planung mit Blick auf die Nutzung geothermaler Wärme im Laufe des Verfahrens angepasst: So wurde im Bebauungsplan ein Übergabepunkt für das Niedertemperaturnetz (Fernwärme) im Planbereich durch Festsetzung fixiert. Zusätzlich wird eine Satzung zur Nutzung der geothermisch gewonnenen Wärme nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf diese Weise ist eine Anschlusspflicht für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Niedertemperaturnetz der Stadt Waldkraiburg sichergestellt und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Eine Mindestfläche für Solarmodule wurde demgegenüber nicht festgesetzt. Hier wurde der Entscheidungsfreiheit

---

<sup>6</sup> Dr. Salm et. al (2011): Demographische Analyse als Bestandteil der VU Innenstadt. In: Eberhard von Angerer: Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen (für das Sanierungsgebiet), Stadt Waldkraiburg.

der Bauherren in Bezug auf die Energieversorgung ihres Hauses größeres Gewicht beigemessen.

#### Denkmalschutz

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet im Norden den Randbereich des Rüstungswerkes Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945) überlagert und dort ggf. untertägig erhaltene Reste aus der Zeit des Rüstungswerkes zu vermuten sind, die als Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG gelten.*

Diesem Sachverhalte wurde Rechnung getragen, indem dieser Bereich im Bebauungsplan als „Vermutungsfläche Bodendenkmal“ gekennzeichnet wurde.

#### Verkehr

*Durch die Nachbargemeinde Heldenstein wurden Bedenken vorgebracht, dass aus der vorliegenden Planung zukünftig ansteigende Verkehrsaufkommen entstehen, die auf die Gemeinde Heldenstein erhebliche Auswirkungen haben. Insbesondere sei zu befürchten, dass aufgrund von Staubildungen auf den Ortsumfahrungen MÜ 25 und MÜ 40, der Innerortsverkehr in Heldenstein auf dem Weg zu BAB A 94 Anschlussstelle erheblich belastet wird.*

Die Stadt Waldkraiburg konnte anhand vorliegender Verkehrszählungen belegen, dass dem neu ausgewiesenen Wohngebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Verkehrsstärke auf der MÜ25 und im Weiteren auf den genannten Ortsdurchfahrten der VG Heldenstein zukommt und hielt aus diesem Grund an der vorliegenden Planung fest.

*Bedenken von Anwohnern, dass die Stettiner Straße für eine Abwicklung des Durchgangsverkehrs in das angrenzende Baugebiet nicht ausgelegt ist und mit der zusätzlichen Aufnahme des Anliegerverkehrs des angrenzenden Baugebiets überlastet sei, wurden berücksichtigt, indem die Stadt diesen Sachverhalt in einem eigenen Fachgutachten untersuchen ließ.*

Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss, 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. Entsprechend hielt die Stadt Waldkraiburg unverändert an der Planung fest.

#### Wasserversorgung

*Von der Fachbehörde für Wasserwirtschaft wurde unter anderem angemerkt, dass die Stadt Waldkraiburg durch die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt werden. Die genutzten Brunnen befinden sich in einem Grundwasserkörper, der nach Wasserrahmenrichtlinie als „at risk“ hinsichtlich der Quantität eingestuft wurde. Aus fachlicher Sicht sei die Wasserversorgung deshalb derzeit strukturell nicht sichergestellt, zumal Leitungsverluste im städtischen Netz bisher hoch waren. Aus diesem Grund sei der WIN-Rahmenterminplan zwingend einzuhalten und Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserbedarfs sowie zur Minimierung der Leitungsverluste zwingend erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt bestätigte jedoch auch, dass durch die Bemühungen der Stadt und der Stadtwerke der gesicherte Zustand der Wasserversorgung künftig wiedererlangt werden kann. Unter Beachtung und Einhaltung der o.g. Punkte konnte die Fachbehörde daher der vorliegenden Bauleitplanung „Waldkraiburg West“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.*

Seitens der Stadtwerke Waldkraiburg wurden in jüngster Vergangenheit bereits Leitungen mit dem Ziel saniert, dass die Wasserversorgung wieder einen strukturell gesicherten Zustand erlangt. Die Stadtwerke und die Stadt Waldkraiburg sehen daher die Versorgung des Planungsgebiets mit Trinkwasser sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Hinsicht im Hinblick auf die in Relation zu unserer Gesamtmenge zusätzlich benötigte Trinkwassermenge als gesichert an. Eine erhebliche Steigerung des Trinkwasserverbrauchs in Relation zum

gesamten Bedarf für Waldkraiburg, Heldenstein sowie Rattenkirchen, kann nicht erkannt werden. In Relation zum Gesamtverbrauch steigt durch das neue Planungsgebiet der Verbrauch zwar an, von einer erheblichen Steigerung kann man hier nicht sprechen. Eine Versorgungsknappheit ist somit auch mit der weiteren Bebauung nicht gegeben. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Stadtwerke Waldkraiburg in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf sowie dem WWA Rosenheim stehen, um das vorhandene Schutzgebiet auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Aus diesen Gründen hielt die Stadt Waldkraiburg an der vorliegenden Bebauungsplanung unverändert fest.

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim auf mögliche Starkniederschläge und schnell ablaufendes Hangwasser fand Berücksichtigung in der Festsetzung einer Fläche für die Regenwasserversickerung und einer Festsetzung zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen.

#### Artenschutz

*Von der Fachbehörde für Naturschutz und dem Bund Naturschutz e.V. wurden Forderungen nach weitreichenderen Artenschutzmaßnahmen für bestimmte Tierarten (Dorngrasmücke, Feldlerche und Zauneidechse) vorgebracht.*

Die Stadt Waldkraiburg hat den Artenschutz in der vorliegenden Planung berücksichtigt, indem zu der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit umfänglichen Erfassungen vor Ort durchgeführt wurde. Die daraus resultierenden Artenschutzmaßnahmen fanden in der Festsetzung 7.6 (Lebensraum für die Dorngrasmücke) und in Festsetzung 7.12 (Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen) ihren Niederschlag. Insofern sieht die Stadt Waldkraiburg den Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Abgelehnt wurde die Forderung nach zusätzlichen Maßnahmen für die Feldlerche, da deren Nachweis im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes nur als sporadisch aufgesuchtes Randhabitat zu deuten ist.

#### Naturschutz

*Durch den Bund Naturschutz e.V. wurde empfohlen, die geplante Aufforstung des westlichen Ortsrandes durch Verlagerung von Stubben und Wurzelstöcken auf dem bisherigen Acker zu fördern und zu beschleunigen.*

Der Empfehlung wurde gefolgt, indem der Sachverhalt „Wurzelstockübertragung“ in die Festsetzung 7.12 integriert wurde.

Demgegenüber wurde es abgelehnt, auf den aufzuforstenden Offenlandflächen am Inn vorab das Vorkommen von Offenlandbrütern (z. B. Feldlerche) zu untersuchen. Dies begründet sich darin, dass die zur Aufforstung vorgesehenen Ausgleichsflächen am Inn als Brutplatz für die Feldlerche ungeeignet sind. Zum einen wird die Fläche intensiv genutzt, weshalb der Bewuchs für Bodenbrüter eindeutig deutlich zu dicht ist, zum anderen liegt die Fläche zwischen einem bestehenden Wald und einer Straße. Zu beiden Nutzungen halten Feldlerchen einen deutlichen Abstand. Darüber hinaus ist bekannt, dass das Hauptverbreitungs- und Brutgebiet der lokalen Feldlerchenpopulation in dem Bereich südlich der Gemeinde Aschau am Inn liegt.