

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 4

STADT WALDKRAIBURG
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchs Dorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 25.06.2024
Planstand: ENTWURF

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	5
1.3.1.4	Verfahrensart	6
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.2	Verkehrsanbindung	8
1.4.3	Infrastruktur	8
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	9
2.	Umweltbericht	13
2.1	Einleitung	13
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	13
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)	13
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)	13
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)	13
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	13
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	14
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	14
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	14
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	14
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	14
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	14
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	14
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	16
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	18
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	20
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	21
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	22
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	22
2.2.2.9	Wechselwirkungen	23
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 24	
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	24
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	25

2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	25
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	25
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	25
2.4.3	Eingriffsregelung.....	25
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	26
2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	26
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	26
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	26
2.5.1	Standortwahl.....	26
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	27
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	27
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Stadt Waldkraiburg plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Anlass für die vorliegende Planung sind geänderte Nutzungsansprüche im Planungsgebiet sowie eine parallel erfolgende Planung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Ziel der genannten Planung ist der Abbruch eines bestehenden Verwaltungsgebäudes der SGF (Adresse Graslitzer Straße 14) und die Errichtung einer Wohnanlage mit max. 145 Wohneinheiten und Tiefgarage zur Innenverdichtung im derzeitigen Mischgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" wird im Parallelverfahren neu aufgestellt. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplan sollen zudem weitere Bereiche mit derzeitigen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Kirche) überplant werden. Der Änderungsbereich soll überwiegend als Urbanes Gebiet umgewidmet werden, da dies der städtebaulich gewünschten Entwicklung Rechnung trägt. Es werden außerdem Grünflächen (Park und Spielplatz) an die tatsächlich vorhandenen Flächen angepasst. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnanlage sowie weitere Vorhaben zur Entwicklung und Innenverdichtung bzw. Nutzung von frei werdenden Potenzialflächen in Waldkraiburg schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die beplanten Flächen liegen im westlichen Teil der Stadt Waldkraiburg, Gemarkung Waldkraiburg. Waldkraiburg gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Regierungsbezirk Oberbayern.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waldkraiburg nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" betrifft einen Teilbereich im Südwesten des Planungsgebiets der vorliegenden Planung und wird im Parallelverfahren neu aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt innerorts, in Zentrumsnähe, im westlichen Stadtgebiet von Waldkraiburg. Die Stadt Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und gehört der Region Südostoberbayern an. Naturräumlich ist Waldkraiburg dem Unteren Inntal zugeordnet. Waldkraiburg liegt ca. 10km südwestlich von der Kreisstadt Mühldorf am Inn, südlich der Autobahn A 94 und östlich der Bundesstraße B12. Die Stadt besitzt eine Bahnstation an der Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf und einen Citybus mit drei Linien im Stadtgebiet. Südlich von Waldkraiburg verläuft der Inn mit Hochwasserschutz zonen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten, mehr als 1,6km entfernt. Dort liegt auch das FFH-Gebiet „7939-301.08 Innauen und Leitenwälder“. Das Stadtgebiet von Waldkraiburg ist umgeben von mehreren Trinkwasserschutzgebieten. Nordöstlich von Waldkraiburg liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00307.01 [MÜ-01] Schutz des Gebietes des "Mühldorfer Hart" als LSG“.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Waldkraiburg liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) und ist gemäß Strukturkarte (Stand: 15.11.2022) verzeichnet als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans Region 18 Südostoberbayern

(Stand 2001)

Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur (Stand 05.05.2020) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Waldkraiburg ist zudem als Oberzentrum verzeichnet. Karten und Texte können unter <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/> eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Landkreis Mühldorf am Inn

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „Unteres Inntal“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen der beiden BayernNetzNatur-Projekte „Allen Unkenrufen zum Trotz“ und „Blühendes Inntal“.

Projekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“: Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

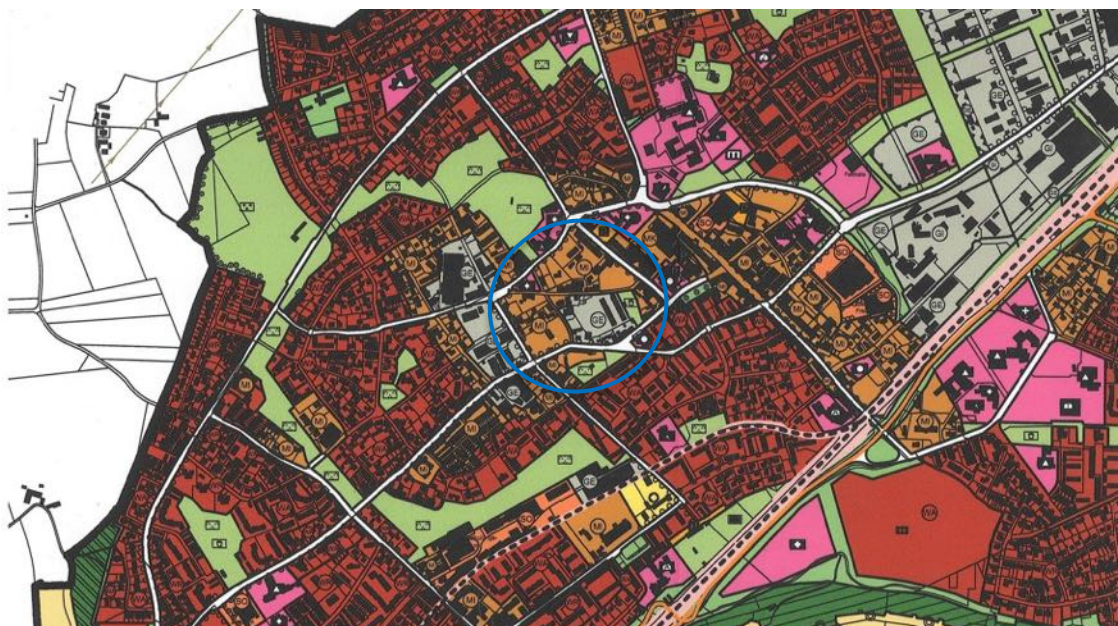
Projekt „Blühendes Inntal“: Die Erhaltung und Wiederherstellung bunter Blumenwiesen hat sich das BayernNetzNatur-Projekt „Blühendes Inntal“ zum Ziel gesetzt. Unter Trägerschaft des Landkreises und mit Förderung des Bayerischen Naturschutzfonds sollen im Projektgebiet die letzten artenreichen Magerwiesen zu einem Biotopverbund vernetzt werden. Hierzu werden die Landwirte und Grundeigentümer unterstützt, die sich die Mühe machen, die oft an steilen Hängen und Böschungen gelegenen Magerwiesen zu mähen oder zu beweiden. Sind die Wiesen schon zugewachsen und haben bereits Büsche und Stauden die oft kleinwüchsigen Kräuter verdrängt, so werden Landschaftspflegemaßnahmen organisiert und finanziert, um die Blütenpracht und Artenvielfalt zu fördern. Natürlich sind derlei Maßnahmen für den Grundeigentümer völlig freiwillig und kostenlos. Projektpartner wie die Südostbayernbahn und der VERBUND Innkraftwerke GmbH haben bereits Maßnahmen auf ihren Flächen zugestimmt. Die Projektlaufzeit betrug 3 Jahre (Beginn 2012) (Quelle: <https://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/naturschutz/fachlicher-naturschutz/projekt-bl-hendes-inntal.html>).

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" (geplante Wohnanlage) sowie weitere Vorhaben zur Entwicklung und Innenverdichtung bzw. Nutzung von freierwerdenden Potenzialflächen.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes liegt westlich des Stadtzentrums von Waldkraiburg und ist derzeit überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich liegt ein Gewerbegebiet (GE) sowie Grünflächen, im nordwestlichen Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche). Südlich des vorliegenden Planungsgebiets liegen Allgemeine Wohngebiete (WA), es sind außerdem vorhanden und geplante Bäume dargestellt. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" für die Flurnummer 2087 liegen durch die Lage im dargestellten Mischgebiet theoretisch bereits vor. Im Zuge der vorliegenden Planung wird der Bereich beim SGF Gelände sowie weitere angrenzende Flächen zu Urbanen Gebiet gemäß §6a BauNVO geändert. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung und erfüllt gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" sowie weitere Vorhaben zur Entwicklung und Innenverdichtung bzw. Nutzung von freierwerdenden Potenzialflächen.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher folgende Gutachten bzw. Untersuchungen erstellt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Grundstückentwicklung „SGF Villa“, Fl.Nr. 2087 (Anlage 1) mit Datum 19.09.2023
- IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN (Hooch & Partner Schallimmissionsschutz Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" der Stadt Waldkraiburg Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr sowie anlagenbedingter Geräuschemissionen mit Datum 22.09.2023
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 145 „SGF- Gelände“, Ing.-Büro SCHLOTHAUER & WAUER, Datum 19.09.2023, Projektnummer 2023-0046

Im Zuge weiterer Planungen können weitere Gutachten erforderlich werden.

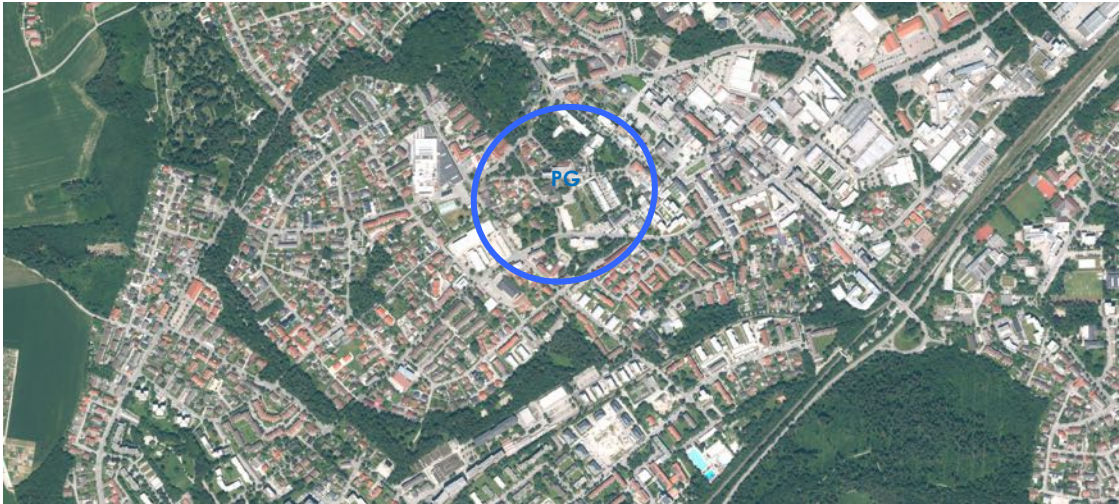
1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Waldkraiburg, westlich des Stadtzentrums und schließt an bestehendes Stadtgebiet an. Der Geltungsbereich wird von bestehenden Straßen begrenzt (siehe nachfolgend). Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 437m. Waldkraiburg liegt im Landkreis Mühldorf am Inn in Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von ca. 10,3 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Karlsbader Straße und Mischgebiet sowie Flächen für Gemeinbedarf (Kirche),
- im Südwesten durch die Reichenberger Straße und Gewerbegebiet,
- im Nordosten durch die Prager Straße und Mischgebiet sowie Flächen für Gemeinbedarf,
- im Südosten durch die Haidaer Straße sowie die Graslitzer Straße und Allgemeines Wohngebiet.



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist bereits durch bestehende Straßen erschlossen. Es wird im Nordwesten durch die Karlsbader Straße, im Südwesten durch die Reichenberger Straße, im Nordosten durch die Prager Straße und im Südosten durch die Haidaer Straße sowie die Graslitzer Straße begrenzt. Innerhalb des Bereichs liegen folgende bestehende Straßen: Siebenbürger Straße, Am Kalander, Schweidnitzer Weg. Der Bereich ist verkehrlich gut angebunden und befindet sich nahe des Stadtzentrums. Gehwege sind ebenfalls vorhanden. Im Zuge nachfolgender Planungen können Erschließungsstraßen auf größeren Privatgrundstücken erforderlich werden, öffentliche Erschließungsstraßen sind derzeit nicht geplant und voraussichtlich nicht mehr erforderlich.

1.4.3 Infrastruktur

Die Stadt Waldkraiburg hält zahlreiche Infrastruktureinrichtungen vor. Folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind vorhanden: Es stehen insgesamt sechs Kindergärten (vier katholische, zwei evangelische) zur Verfügung. Zusätzlich gibt es zwei Kinderhorte und zwei Kindertagesstätten. Des Weiteren gibt es vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Im Haus der Jugend befindet sich zudem eine Nachmittagsbetreuung. Die Stadt unterhält eine Sing- und Musikschule im Haus der Kultur sowie die Stadtbücherei im Haus des Buches. Für die Erwachsenenbildung steht eine Volkshochschule zur Verfügung. Es finden sich verschiedene Angebote der ärztlichen, fachärztlichen und weiteren medizinischen Versorgung, darunter ein Standort der „Medizinischen Versorgungszentren „MED – Bayern Ost“ in Waldkraiburg. Im Stadtgebiet befinden sich einige Kirchen, Klöster und Kapellen.

Die Stadt Waldkraiburg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz sowie ein Waldbad. Neben den Kulturangeboten z.B. „Haus der Kultur“ und den Sehenswürdigkeiten z.B. Museen machen zahlreiche Gasthöfe, Restaurants und Hotels die Stadt für Einwohner sowie Touristen attraktiv. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Vereine ansässig.

In Waldkraiburg befinden sich zahlreiche moderne, weltweit erfolgreiche Unternehmen. Der Standort ist unter anderem durch die günstige Lage mit Nähe zur Wirtschaftsmetropole

München sowie die Einbettung in den dynamischen Wirtschaftsraum Südostbayern mit dem Chemiedreieck Burghausen, Burgkirchen und Trostberg sowie einer günstigen Verkehrsanbindung für Betriebe interessant. In der Region ist Waldkraiburg einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch / Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Waldkraiburg gesichert bzw. geschaffen, welche dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Damit wird den bereits bestehenden Nutzungen sowie dem großen Bedarf (überwiegend an Wohnflächen) Rechnung getragen und es werden Arbeits- und Ausbildungsplätze gesichert und ggf. in nachfolgenden Projekten durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Stadtgebiet in Waldkraiburg an. Die Planung von einem Urbanem Gebiet ermöglicht sowohl den Wohnungsbau sowie die Ansiedlung von Büro- und Geschäftsgebäude, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Das bestehende Angebot an Flächen für Wohnen, Büro- und Geschäftsgebäude, Gewerbe und genannte Einrichtungen wird somit in Waldkraiburg erhöht.

Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen werden mit der Lage nahe des Stadtzentrums gefördert.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nordöstlicher Richtung liegen etwa 230 und 250 m entfernt folgende verzeichnete Baudenkmäler: Evangelisch-lutherische Martin-Luther-Kirche sowie Brunnen beides Adresse Martin-Luther-Platz 1 und Katholische Stadtpfarrkirche Christkönig, Adresse Karlsbader Straße 1. Zu den Baudenkmälern bestehen aufgrund der Lage, umgebender Bebauung und Topographie keine Sichtbeziehungen. Es liegen keine weiteren Denkmäler im Umkreis von 1km vor.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant. Kirchliche Einrichtungen (Neuapostolische Kirche an der Karlsbader Straße) liegen im Norden des Planungsgebiets und bleiben erhalten. Die Gemeindebedarfsfläche für die Kirche bleibt erhalten, die Änderung des Flächennutzungsplans zu Urbanem Gebiet schließt auch Anlagen für kirchliche Zwecke mit ein und sichert damit die Fläche in ihrem Bestand.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie ggf. Umweltbericht nachfolgender Planungen

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Planung eines Urbanen Gebiets ermöglicht weiterhin die Nutzung der Flächen als Wohn- und Gewerbeflächen sowie für Büro- und Geschäftsgebäude und für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung bleiben damit weitgehend erhalten und werden gesichert.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Planung von Urbanem Gebiet werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem möglichen Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" (Begründung, Kapitel „Versorgung“) sowie weiteren nachfolgenden Planungen entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung betreffend den geplanten Wohnungsbau (Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg") in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Anwohner, Liefer- und Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Gehwege der Planung schließen an bestehende Gehwege an Ggf. nachfolgende Planungen sind gesondert zu betrachten.

Die Stadt Waldkraiburg besitzt eine Bahnstation an der Bahnstrecke Rosenheim – Mühldorf und einen Citybus mit drei Linien im Stadtgebiet. Es besteht ein attraktives Rad- und Wanderwegenetz in Waldkraiburg und Umgebung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Marktgemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Stadt Waldkraiburg nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Waldkraiburg jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In einer Entfernung von etwa 1,6km und mehr, südlich der Planung fließt der Inn außerhalb des Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Flusstal, ebenfalls

außerhalb der Planung. Hochwassergefahren durch Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot und in nachfolgenden Planungen potenziell auch Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsebene.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt, sofern erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt. Eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in nachfolgenden Planungen sofern erforderlich. Beim im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" wird das Verfahren gemäß § 13a (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren bestehen. Es entfällt damit die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und die Erstellung eines Umweltberichts für diesen Bebauungsplan. Der Umweltbericht der vorliegenden Unterlage zur Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein

geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Bei Einhaltung der Ergebnisse des Immissionsgutachtens nicht zu erwarten. Im Rahmen weiterer planerischer Änderung teilweise zu prüfen.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Juli 2023.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt: Es handelt sich im Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans um einen Abriss bestehender Bauten (Verwaltungsgebäude) sowie Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die vorliegende Planung sieht vor, im derzeitigen dort vorliegenden Mischgebiet Urbanes Gebiet auszuweisen. Zudem sollen weitere Flächen, derzeit ebenfalls Mischgebiet, Gewerbegebiet, Grünfläche oder Fläche als Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO ausgewiesen werden. Dies trägt sowohl den derzeit bestehenden Nutzungen Rechnung und entspricht den gewünschten Nutzungen im Planungsgebiet. Der Bestand wird gesichert und ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung geschaffen.

Das gewählte Planungsgebiet weist folgende Vorteile auf:

- Lage innerorts, zielt auf Nachverdichtung und Innenentwicklung im Stadtgebiet von Waldkraiburg
- Keine Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft
- Großer Anteil bereits bebauter Flächen
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Anbindung an bestehendes Stadtgebiet
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe im Sinne einer Abstufung (GE → MU → WA).
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe des Stadtzentrums.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für das geplante Urbane Gebiet aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen (derzeit Planung von Wohnungsbau im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg")
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass die Flächen sich gut für die geplante Innenentwicklung und Nachverdichtung in Waldkraiburg eignen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von den bestehenden Nutzungen, darunter Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete aus. Lärm geht vor allem von den bestehenden sowie den angrenzenden Straßen des Planungsgebiets aus. Als weitere Emissionsquelle ist der bestehende Spielplatz zu nennen. Im Planungsgebiet liegen zahlreiche, überwiegend kleinere gewerbliche Nutzungen vor, häufig mit gleichzeitig zur Wohnnutzung dienenden Gebäuden. Als größere Gewerbebetriebe bzw. größere Emissionsquellen im Planungsgebiet sind ein Gewerbebetrieb mit Anlagenbau (nördlich gelegen im PG), ein Möbelhaus und Schreinerei (mittig) sowie eine Motorradwerkstatt mit Verkauf zu nennen. Bei den weiteren Gewerbebetrieben handelt es sich überwiegend um Geschäfte, Büros und Gaststätten. Von den bestehenden Verkehrsflächen sowie einem Teil der gewerblichen Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase aus. Im Süden des Planungsgebiets befindet sich ein Altenpflegeheim, im Nordwesten eine Kirche. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen /Spielplatzflächen mit Erholungsfunktion. Diese bleiben weitgehend erhalten bzw. werden teils (im Verhältnis zum rechtsgültigen Bebauungsplan) vergrößert.

Bewertung / Planung:

- Die Planung von Urbanem Gebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen, jedoch im vorbelasteten Bereich.
- Die Planung erfolgt innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Es handelt sich im Planungsgebiet um gemischte Nutzungen, darunter gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen genutzte sowie gemischte Bereiche. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherung des Trennungsgrundsatzes ist der südliche Bereich der Planung, der an das Allgemeine Wohngebiet im Süden sowie an das Gewerbegebiet im Westen grenzt, als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung sichert einerseits den Raum für kleinere gewerbliche Einheiten und schafft einen städtebaulich gewünschten Übergang von lärmintensiveren Nutzungen im Westen (Bereich des Gewerbegebietes) zur schutzbedürftigen Wohnnutzung im Süden (Gebietsabstufung GE → MU → WA). Diesem Trennungsgrundsatz soll auch in den nachfolgenden Planungen Rechnung getragen werden.
- Durch die Planung von Urbanem Gebiet erhöht sich in Teilbereichen das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung.
- Den bestehenden Nutzungen sowie der gewünschten Entwicklung im Stadtgebiet wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt derzeit für das Vorhaben auf dem „SGF Gelände“ (siehe Neuaufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren) vor, dessen Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit durch Wohnen und Gewerbebetriebe genutzt. Es liegen zudem private sowie öffentlich Grünflächen, darunter Grünanlagen sowie Gärten, teils mit Baumbestand oder Gehölzflächen vor.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Besonders wertgebende Flächen liegen außerhalb des Planungsgebietes. Hierbei sind einzelne Gehölzbestände im Stadtgebiet sowie beispielsweise die südlich von Waldkraiburg liegenden Hangwälder der Niederterrassen sowie Auenbereiche am Inn zu nennen.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten beim Planungsgebiet sowie der nahen und weiteren Umgebung. An der südwestlichen Grenze des Planungsgebiets gab es im Jahr 1994 Sichtungen von Baumhummel und Dunkler Erdhummel beim Kiesrohboden des dort liegenden Parkplatzes. An der nordwestlichen Grenze des Planungsgebiets wurden im selben Jahr in der Parkanlage Vorkommen der Gemeinen Eichenschrecke und Gewöhnlichen Strauchschrecke gesichtet. Nordöstlich des Planungsgebiets sind Fundpunkte folgender Arten/Artengruppen verzeichnet: Zwischen den Jahren 2000 und 2015 wurden an einem Gebäude mehrfach Vorkommen des Großen Abendseglers erfasst. Zudem gab es zahlreiche Einzelnachweise von einigen weiteren Fledermausarten, darunter Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Zweifarbfledermaus und andere in den Jahren 1995 bis 2022. Im Jahr 1994 sind zudem Sichtungen verschiedener Bienenarten in einer Blumenwiese im Stadtpark sowie eines Bergmolchs in einem Gartenteich verzeichnet. Die genannten Fundpunkte liegen innerhalb bzw. auf angrenzenden Flächen des Planungsgebiets. Zahlreiche weitere erfasste Artenvorkommen liegen im weiteren Umfeld, beispielsweise am sogenannten Grünen Ring und Stadtpark von Waldkraiburg.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Jeweils betroffene Flächen sind in nachfolgenden Planungen bzw. im Zuge des neu aufgestellten Bebauungsplans (Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg") zu betrachten.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch die Planung von Urbanem Gebiet und dessen Nutzung kann es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum kommen. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Straßen und bestehende Gewerbeflächen/Siedlungsbereiche.
- Durch die Nutzung als Urbanes Gebiet ist von zusätzlich entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.

- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen bzw. der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für private und öffentliche Grünflächen (siehe Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg")
- Besonders schützenswerte Bereiche im Sinne gesetzlich geschützter Biotope liegen im Planungsgebiet nicht vor. Von der Planung sind jedoch zum Teil bestehende Gehölzbestände/Bäume betroffen, die wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tierarten als (Teil-)Lebensraum dienen können. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Bei Bedarf sind im Zuge nachfolgender bzw. parallel aufgestellter Planungen entsprechende Gutachten zu erstellen, in welchen Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Artenschutzes ermittelt werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden wurden bereits überbaut und werden bereits als Siedlungsbereiche genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist durch erfolgte Eingriffe verändert. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
PG	

22b	22b: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)
-----	--

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Es liegen in diesem Bereich keine Angaben aus der Bodenschätzungskarte 1:25.000 oder der Daten zur natürlichen Ertragsfähigkeit des Bayerischen Landesamts für Umwelt vor.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentionsfähigkeit des Bodens bewegt sich im hohen Bereich. Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten sind der Stadt keine bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und bereits erfolgter Eingriffe in Grund und Boden sind diese jedoch nicht auszuschließen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen bzw. des Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg"
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

--	--	--	--

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Es befinden sich keine Gewässer im Planungsgebiet. Der Inn mit seinem Auengebiet liegt südlich von Waldkraiburg. In diesem Bereich liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, mehr als 1,6km entfernt, außerhalb der Planung. Es liegen Trinkwasserschutzgebiete und Vorranggebiete für die Wasserversorgung sowie für den Hochwasserschutz nahe des Stadtgebiets von Waldkraiburg vor. Die Böden sind sickerfähig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von sehr gering bis gering. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften/ Schutzfunktionseigenschaften
Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviale Schotter)	Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m	Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung; überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen

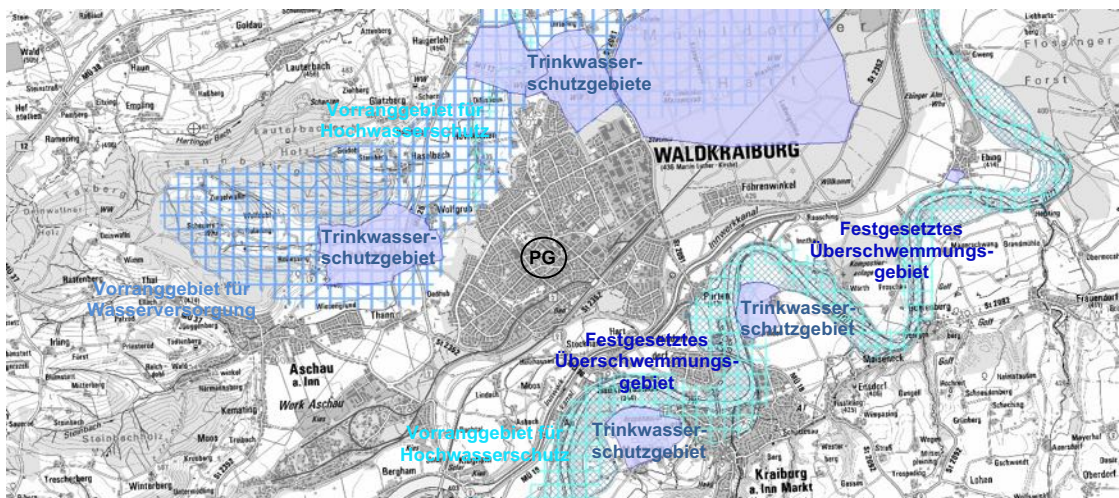


Abbildung der Trinkwasserschutzgebiete, Vorranggebiet zur Wasserversorgung sowie für Hochwasserschutz und Festgesetztes Überschwemmungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bewertung / Planung:

- Vorranggebiete für die Wasserversorgung sowie für den Hochwasserschutz und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.

- Der Inn sowie dessen festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge sind klimatische Eigenarten des "Unteren Inntals" vor allem häufige Bodeninversionen mit Boden- und Hochnebel, eine erhöhte Durchschnittstemperatur während der Vegetationsperiode, häufige Schwüle und geringer Luftaustausch durch Winde. Durch die Windschutzwirkung der Altmoräne werden nur bei 45 bis 50 % der Jahresstunden höhere Windgeschwindigkeiten als 1,5 m/s gemessen.

Das Mikroklima im Planungsgebiet wird von der Lage im Stadtgebiet und der bestehenden Siedlungsstruktur geprägt. Der Bereich liegt auf nahezu ebener Fläche auf einer Höhe von ca. 437m. Einige Bereiche in der Umgebung sowie im Planungsgebiet sind stark versiegelt. Die Grünflächen und Gehölze im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung und Frischluftproduktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubeentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Durch das Vorhaben der Nachverdichtung erhöhen sich die Emissionen, z.B. durch das Verkehrsaufkommen (erhöhte Zahl von Anwohnern, Liefer- und Entsorgungsverkehr) und durch die Beheizung weiterer Gebäude, jedoch im vorbelasteten Bereich.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung sollen Rodungen nach Möglichkeit vermieden werden und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Durch die innerstädtische Lage ist der Erhalt von ausreichenden Grün- und Freiflächen von besonderer Bedeutung. Sofern die Möglichkeit besteht, sollen Bereiche entsiegelt und begrünt werden, um ein Gegengewicht zur Erhöhung des Versiegelungsgrads im Planungsgebiet anderenorts zu schaffen.

- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschafts- bzw. Stadtbild ein. Der Bereich ist je nach Bebauungssituation und Vegetation von den angrenzenden Straßen aus einsehbar oder die Sicht ist eingeschränkt bzw. verbaut.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht in Teilbereichen unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Stadtbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen bzw. im Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" festgelegt (derzeit in Neuaufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll weitgehend erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Rodungen von Bestandsbäumen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Entlang der Straßen sind Baumneupflanzungen vorgesehen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen sollen die Einbindung des Urbanen Gebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nordöstlicher Richtung liegen etwa 230 und 250 m entfernt folgende verzeichnete Baudenkmäler: Evangelisch-lutherische Martin-Luther-Kirche sowie Brunnen beides Adresse Martin-Luther-Platz 1 und Katholische Stadtpfarrkirche Christkönig, Adresse Karlsbader Straße 1. Zu den Baudenkmälern bestehen aufgrund der Lage, umgebender Bebauung und Topographie keine Sichtbeziehungen. Es liegen keine weiteren Denkmäler im Umkreis von 1km vor.

Ausgehend von alliierten und nachkriegszeitlichen Luftbildern im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind jedoch „Untertägige Befunde im Bereich des ehem. Rüstungswerk Waldkraiburg ("Fichte II"), Deutsche Sprengchemie GmbH (1938-1945)“ zu vermuten.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Umnutzung innerörtlicher Flächen trägt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich bei.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft bzw. in das Stadtbild und der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und sofern erforderlich von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.5 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Der geplante Bereich liegt ca. 1,6km vom Festgesetztem Überschwemmungsgebiet im Flusstal des Inns entfernt. Dies trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen soll auf Bebauungsplanebene dennoch verwiesen werden (textliche Hinweise).

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen, Büro- und Geschäftsgebäuden, Flächen für Gewerbebetriebe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, müsste an anderer Stelle (ggf. im planungsrechtlichen Außenbereich) gedeckt werden. Der Flächenverbrauch wird dadurch erhöht.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend des Zulässigkeitsmaßstabes bebaut. Die städtebauliche Ordnung wird in nachgelagerten Bebauungsplänen oder Baugenehmigungsverfahren geregelt. Eine ökologische Verbesserung wird jeweils erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. Bebauungsplan „SGF Gelände“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in nachfolgenden Planungen festgelegt sofern erforderlich. Beim parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" ist kein Ausgleich erforderlich, da das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauBG Anwendung findet. Dies ist voraussichtlich auch in allen anderen Teilbereichen der Fall.

2.4.3 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG verursacht wird und/oder die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Bereits bebaute und versiegelte Bereiche bleiben unberücksichtigt. Eingriffe v.a. in den Boden sind im Planungsgebiet bereits erfolgt, da sich dieser im Stadtgebiet befindet.

Eine Eingriffsermittlung erfolgt, sofern erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Planungen. Beim Bebauungsplans Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg", der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a keine Eingriffsermittlung erforderlich.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen, sofern erforderlich. Beim Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg", der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a keine Eingriffsermittlung erforderlich.

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Siehe nachfolgende Planungen, sofern erforderlich. Beim Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg", der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a kein Ausgleich erforderlich.

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen, sofern erforderlich. Beim Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg", der im Parallelverfahren neu aufgestellt wird, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a kein Ausgleich erforderlich.

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Es handelt sich beim vorliegenden Vorhaben um Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des Stadtgebiets von Waldkraiburg. Die Flächen werden bereits als Siedlungsgebiet genutzt. Daher wurden keine anderen Gebiete für das Vorhaben eruiert. Die Planung entspricht damit dem nachfolgenden Ziel des Landschaftsentwicklungsprogramms Bayern:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Beim Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans handelt es sich um einen Abriss bestehender Bauten (Verwaltungsgebäude) sowie Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die vorliegende Planung (Änderung des Flächennutzungsplans) sieht vor, im

derzeitigen dort vorliegenden Mischgebiet Urbanes Gebiet auszuweisen. Zudem sollen weitere Flächen, derzeit ebenfalls Mischgebiet, Gewerbegebiet und Grünflächen als Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO ausgewiesen bzw. die Grünflächen an die tatsächlich vorhandene räumliche Ausdehnung angepasst werden. Dies trägt sowohl den derzeit bestehenden Nutzungen Rechnung und entspricht auch den gewünschten Nutzungen im Planungsgebiet. Der Bestand wird gesichert und ein Rahmen für die zukünftige Entwicklung geschaffen.

Die Stadt Waldkraiburg erachtet den Standort des geplanten Urbanen Gebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.)
- Anbindung an bestehendes Stadtgebiet
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe im Sinne einer Abstufung (GE → MU → WA).
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe des Stadtzentrums.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Urbane Gebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Stadt Waldkraiburg und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung eines Urbanen Gebietes im westlichen Teil von Waldkraiburg erfolgt eine verträgliche Maßnahme zur Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Bereich des Planungsgebietes liegt westlich des Stadtzentrums von Waldkraiburg und ist derzeit überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich liegt ein Gewerbegebiet (GE) sowie Grünflächen, im nordwestlichen Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) vor. Südlich des vorliegenden Planungsgebiets liegen Allgemeine Wohngebiete (WA). In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene nachfolgender Planungen noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" wird im Parallelverfahren neu aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt vor und wurde in die Planung eingearbeitet.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering



.....
Erster Bürgermeister
Robert Pöttsch

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.