

# Markt Kraiburg a.Inn



**Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 6a Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 22 „Kumpfmühle“  
(Parallelverfahren mit der 14.Änderung des  
Flächennutzungsplanes)**

## 1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“

Die Gemeinde Kraiburg möchte die Wohnsiedlung östlich der Ensdorfer Wiesen nachverdichten sowie neue Möglichkeiten für eine Verlagerung des Bauhofs und der Feuerwehr in Richtung des Randbereichs der Gemeinde schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

## 2. Verfahrensablauf:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 07.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ in der Fassung vom 04.05.2015 hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 07.09.2015 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ wurde in der Fassung vom 04.10.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ in der Fassung vom 04.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 beteiligt.

Aufgrund Änderungen zum Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ wurde in der Fassung vom 10.01.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ in der Fassung vom 10.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 03.11.2017 erneut beteiligt.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.11.2017 den Bebauungsplan „Kumpfmühle“ in der Fassung vom 07.11.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die parallel durchgeführte 14.Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 29.01.2018. Az. 41-Blp067/11 genehmigt. Die Erteilung dieser Genehmigung wurde am 08.02.2018 öffentlich durch Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht. Die 14.Änderung des Flächennutzungsplanes trat somit mit der Bekanntmachung am 08.02.2018 in Kraft.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich durch Aushang an den Amtstafeln am 16.02.2018 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Kumpfmühle“ ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

### **3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Eine Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wurde erstellt und in den Bebauungsplan „Kumpfmühle“ eingearbeitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung fassen sich wie folgt zusammen:

#### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

#### Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200.000) sind in der vorliegenden Region Gleye und Braunerde-Gleye sowie gering verbreitet Gley-Braunerden aus lehmigen Talablagerungen vorherrschend. Durch den hohen Grundwasserstand und die Lage im wassersensiblen Bereich ist das Gelände teilweise feucht bis sumpfig. Die oberen Bodenhorizonte bestehen bis in eine Tiefe von ca. 2m aus Auffüllungen, Torf und Auensedimenten.

Tragfähiger Grund in Form von Kies tritt erst ab einer Tiefe von mehr als 2m auf. Die Geländehöhe des Planungsgebiets fällt geringfügig Richtung Osten. Das Gelände ist im Bestand im Bereich der bestehenden Erschließungswege bereits versiegelt. Zum größten Teil besteht es aber aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Im Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Altlasten sind aus dem Planungsgebiet nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Errichtung der Gebäude wird im Bereich der Baufenster Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort auch die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion.

Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, in dem auch das Grundwasser relativ hoch in einer Tiefe von ca. 130 cm ansteht. Das Planungsgebiet ist als feucht bis sumpfig zu bezeichnen, in Teilbereichen ist das Gebiet bereits im Bestand überflutet. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Inn. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Kraiburg, befindet sich nördlich von Kraiburg. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Oberflächengewässern befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebiets der Kumpfmühlbach.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich in den oberen Bodenhorizonten um lehmigen Boden, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert.

Durch die Errichtung der Gebäude könnte der Grundwasserspiegel noch weiter steigen, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen sind. Während der Bauphase kann es zu einer erhöhten Staubbildung kommen, die eine Auswirkung auf den Kumpfmühlbach haben kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind jedoch als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf den künftigen Bauflächen wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert.

Durch den im Bestand schon hohen Grundwasserspiegel kann es im Bereich des Baugebiets zu Überschwemmungen kommen. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind als gering einzustufen.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus intensiv genutztem Grünland. Östlich grenzt der Kumpfmühlbach mit Auwaldresten und einem Land- und Kleinröhricht, welche biotopkartiert sind, an. Die Biotopflächen haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Es handelt sich um die Teilfläche 2 des Biotops 7840-1030:

Zwischen einer an der südlich gelegenen Hangkante entlangführenden Straße, wo der Bach aus einem Rohr entspringt, und Röhrichtbereichen im Norden, die an die nördlich querende Straße anschließen, wächst zwischen noch vorhandenen Obstbäumen am Bach ein linearer Auwald heran. Bereiche im Süden, in denen die Walnuss noch dominiert, und erhöhte Flächen im Osten an einem leerstehenden Gebäude wurden nicht in die Abgrenzung einbezogen. Von Silber-Weiden bereits überwachsene alte Garten-Apfelbäume wurden einbezogen, da diese als Biotopbäume bzw. Totholz Lebensraumfunktion haben. Nordöstlich schließt eine von Brennesseln dominierte Brache an. Die Krautschicht im Auwald ist typisch, wenn auch nicht besonders artenreich ausgebildet. In der Strauchschicht z. T. Arten wie Europäische Hasel und Purpur-Weide.

Nördlich davon liegt die Teilfläche 2 des Biotops 7840-1029:

Der lineare Landröhrichtbestand aus Rohr-Glanzgras und Schilf schließt nördlich (flussabwärts) an einen bachbegleitenden Auwaldbereich an. Vor allem linksseitig des Bachbettes sind größere biotopwürdige Bereiche vorhanden. Beidseitig schließen in der ebenen Bachaue Äcker an, der linksseitige Acker ist durch einen unbefestigten Feldweg etwas abgesetzt.

Im Osten liegt die Kumpfmühle mit bedeutsamen Quellbereichen und Vorkommen von mehreren Arten der Roten Liste Bayern. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens festgestellt. Mit dem Baugebiet wurde deswegen ein ausreichender Abstand zu den sensiblen Bereichen eingehalten und die vorhandene Biotopfläche vergrößert, so dass nicht davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Auswirkungen eintreten und somit Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden können. Östlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“.

Durch die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

In Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, Untere Naturschutzbehörde, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da aufgrund der Lebensraumausstattung nicht von der Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgegangen wird. Dies gilt auch für das Heranrücken der Bebauung an den amtlich kartierten Landröhricht (Biotop – Nr. 7740-1029-002). Eine Betroffenheit der für diesen Lebensraum relevanten Arten (z.B. Zaunkönig, Sumpfrohrsänger) wird nicht unmittelbar gesehen. Durch die Ausgleichsfläche 1 findet im räumlichen Zusammenhang gleichzeitig eine Stärkung dieses Lebensraums statt.

### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließung kommt es zu einem Verlust an vorhandener Vegetation. Des Weiteren können die Biotopbereiche durch Lärm und Staub gestört werden. Ca. 125m<sup>2</sup> des Biotops 7840-1029 werden überplant und müssen entsprechend ausgeglichen werden. Tiere können baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls beeinträchtigt werden, so dass für das Schutzgut Flora und Fauna mittlere baubedingte Auswirkungen zu erwarten sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es auch anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplante Eingrünungsmaßnahme, die Baumneupflanzungen, die Grünflächen und die Anlage der Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

### Ergebnis

Es sind baubedingt für das Schutzgut Flora und Fauna Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

### Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7 - 8°C. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Diese existieren im Planungsgebiet nur im Bereich des vorhandenen Biotops. Im Süden des Planungsgebiets grenzen große Waldflächen an.

### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch neue Baukörper kann es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit kommen. Durch die eventuelle Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt zur Aufheizung bei.

Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, die jedoch von den angrenzenden Waldflächen und der geplanten Durchgrünung kompensiert werden, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

### Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

### Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht nur am Rande eine eingeschränkte Erholungsnutzung für die Anwohner in Form einer Fußwegeverbindung. Der Blick in die offene Landschaft hat für die unmittelbaren Anwohner und die Spaziergänger einen Erholungswert.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Davon sind vor allem die unmittelbaren Anwohner betroffen, so dass Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr und die erhöhte Frequentierung zu erwarten. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Die Fußwegeverbindungen existieren weiterhin und der Spielplatz im Norden des Plangebiets trägt ebenfalls zur Erholung bei. Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Anwohner und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

## Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Alzplatte. Nördlich schließt die naturräumliche Haupteinheit Mühldorfer Schotterfelder an. Die Landschaft ist geprägt von der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche und von dem vorhandenen Biotop im Bereich des Kumpfmühlbachs. Östlich des Planungsgebiets befindet sich das FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die neue Wohnbebauung und das Sondergebiet wird sich das Landschaftsbild verändern, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Eingrünung, Biotopflächen, Baumpflanzungen und gepflegte Grünflächen hinzukommend. Diese Elemente schaffen einen Übergang von der bebauten Fläche zur angrenzenden Landschaft, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

### Ergebnis

Der Neubau von Gebäuden wird durch die Eingrünung erst einmal nur ausgeglichen, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel einzustufen sind. Mit der Zeit werden sich Eingrünung, Durchgrünung und Grünflächen etablieren, so dass anlage- und betriebsbedingt ebenfalls Auswirkungen mittlerer Intensität zu erwarten sind.

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand

Im Planungsgebiet liegen Teile des Bodendenkmals Nr. D-1-7840-0031 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“. Südlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-83-124-102 „Landschloss Schützenau 4“. In Ensdorf befinden sich zwei weitere Baudenkmäler: Bei dem Baudenkmal D-1-83-124-73 handelt es sich um die Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, einem spätgotischen, einschiffigen Tuffquaderbau, Ende 15./ Anfang 16. Jh., mit einer neugotischen Ausgestaltung 1860f., mit Ausstattung, Friedhofsmauer aus Tuffsteinquadern, wohl 16/17. Jh..

Bei dem Baudenkmal D-1-83-124-74 handelt es sich um den Kath. Pfarrhof mit Ökonomie, 1530, im 19. Jh. vergrößert; ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach im Kern wohl von 1530, im 19. Jh. umgebaut; gemauerter Stallstadel mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.; stattlicher gemauerter Stadel mit hakenförmig angefügter Remise.

Die Wallfahrtskirche Fisskling (D-1-83-124-77) und die Kreuzigungsgruppe (D-1-83-124-78) liegen östlich den Plangebiets.

Alle Denkmäler unterliegen den besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Obwohl bei den umfangreichen Grabungen der 90er Jahre die Siedlungsbefunde im Osten ausdünnen, ist nach Einzelbefunden im Bereich des Planungsgebietes dort mit weiteren Siedlungsbefunden zu rechnen.

Das geplante Wohngebiet und das Sondergebiet führen zu einer Veränderung in der Umgebung der Baudenkmäler. Vor allem das Landschloss Schützenau ist hier unmittelbar betroffen. Im Bereich des Sondergebiets können hier Beeinträchtigungen entstehen, die jedoch durch eine behutsame Planung vor allem in Bezug auf die Höhe der Gebäude, minimiert werden. Es ist trotzdem mit einer gewissen Beeinträchtigung der Sichtbezüge zu rechnen. Auch Änderung des Umfeldes von einer un bebauten in eine bebaute Fläche hat optische Auswirkungen auf das Landschloss, so dass bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

### Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass die Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als mittel einzustufen sind.

## Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft und Landschaft ab.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

### Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Zufahrten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch sparsam dimensionierte Erschließungsstraßen.

### Schutzgut Wasser

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird versickert.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

### Schutzgut Flora und Fauna

- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.
- Es werden großzügige Grünflächen in Form eines Spielplatzes und einer öffentlichen

Grünanlage geschaffen.

- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über die Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Im Bestand bereits wertvolle Lebensräume werden von der Planung ausgenommen.

Schutzgut Klima und Luft

- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% werden zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen begrünt.
- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.

Schutzgut Landschaft

- Das Planungsgebiet wird nach Osten hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Es werden großzügige Grünflächen in Form eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünanlage geschaffen.

Neben den einzelnen Minimierungsmaßnahmen wird eine wesentliche Minimierungsmaßnahme im Süden des Plangebiets durchgeführt. Die vorhandenen Grünflächen auf den Flurstücken Fl.Nr. 1521/0 und 1518/0 werden in ein Pflegekonzept aufgenommen und extensiv gepflegt.

1. Die vorhandene Grünfläche wird ab dem 1. September 1x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Die vorhandenen Neophyten werden zurückgedrängt und entfernt.
3. Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Insgesamt haben die Ausgleichsflächen eine Fläche von 6.020,20 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist somit erbracht. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich innerhalb der Planungsgebiets, die Ausgleichsflächen 2 und 3 befinden sich außerhalb des Planungsgebiets.

a) Ausgleichfläche 1

Die 2.525 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf Flurstück 1897 Teil der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird ein Auwald mit extensiver Wiese festgesetzt.

b) Ausgleichfläche 2

Die 1.450 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche 2 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 59 Teil der Gemarkung Guttenburg. Als Entwicklungsziel wird ein 10 m breiter Waldsaum und extensives Grünland festgelegt

c) Ausgleichfläche 3

Die 818,08 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche 3 befindet sich außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 159 der Gemarkung Kraiburg. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung eines Biotops als spezifische Artenschutzmaßnahme für Amphibien, vorwiegend Feuersalamander und Gelbbauchunke, festgelegt.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen der Aufstellung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die Firma Steger & Partner GmbH für die Auswirkungen der Verkehrsgeräuschmissionen und der Geräuschmissionen des Sondergebietes (Feuerwehr und Bauhof) erstellt und die Vorgaben in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. Auf Grundlage der Gesamtlärmbelastung aus dem Straßenverkehr und aus den Anlagen nach TA Lärm wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Plangebiet nach DIN 4109 festgelegt.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.08.2015 bis 07.09.2015 abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan „Kumpfmühle“ eingearbeitet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan „Kumpfmühle“ eingearbeitet.

Die von zwei Bürgern vorgebrachten Bedenken betreffend einem befürchteten Anstieg des Grundwassers und negative Auswirkungen bei Starkregenfällen wurden vom Marktgemeinderat dahingehend abgewogen, dass durch das Ing.Büro eine entsprechende Erschließungsplanung erstellt wird, aus der die Regenwasserableitung (Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Kumpfmühlbach) ersichtlich ist und den vorgebrachten Bedenken Rechnung trägt.

Durch die Berücksichtigung der Stellungnahmen wurde der Planentwurf derart verändert, dass eine erneute öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt und im Bebauungsplan „Kumpfmühle“ abschließend eingearbeitet.

Die erneut von zwei Bürgern vorgebrachten Bedenken betreffend einem befürchteten Anstieg des Grundwassers und negative Auswirkungen bei Starkregenfällen wurden vom Marktgemeinderat dahingehend abgewogen, dass durch die Planung der Regenwasserableitung mittels Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Kumpfmühlbach die von den Bürgern vorgebrachte Problematik sogar entschärft wird, da auf der Fläche des Baugebietes nun weniger Regenwasser versickert und somit weniger Regen-

wasser in den Untergrund eingeleitet wird. Auch ist mit einem Anstieg des Grundwassers nicht zu rechnen, da die Häuser nicht in ein geschlossenes Grundwassersystem gebaut werden. Das Grundwasser verhält sich hier wie ein Fluss, so dass ein Anstieg nicht zu erwarten ist.

### 5. Ergebnis der Abwägung

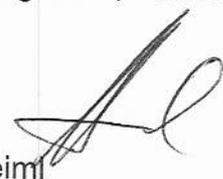
Nach Einbeziehung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zu den Umweltbelangen, lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfmühle“ zur Ausweisung eines Wohngebietes und Sonderfläche für Feuerwehr und Bauhof entgegengestanden wären.

Kraiburg a.Inn, 15.02.2018  
I.A.

  
Schmidinger  
Leiter Bauabteilung



Kraiburg a.Inn, 15.02.2018

  
Dr. Heiml  
1.Bürgermeister