

---

**B E G R Ü N D U N G**  
**MIT**  
**U M W E L T B E R I C H T**  
**Z U R**

**17. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**Gemarkung Maximilian  
Marktgemeinde Kraiburg am Inn**



**Ortsteil: Kraiburg am Inn**  
**Landkreis: Mühldorf am Inn**  
**Regierungsbezirk: Oberbayern**

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Allgemeines .....	4
2. Lage .....	5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung .....	7
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung .....	7
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) .....	10
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	11
3.4 Biotopkartierung Bayern .....	12
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	13
3.6 Überschwemmungsgebiete .....	14
3.7 Wassersensibler Bereich .....	17
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	18
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz .....	20
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes .....	21
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung .....	22
4.1 Anlass .....	22
4.2 Planungsumgriff .....	23
4.3 Straßen und Wegeanbindungen .....	23
4.4 Wasserversorgung .....	24
4.5 Löschwasserversorgung .....	24
4.6 Abwasserbeseitigung .....	24
4.7 Stromversorgung .....	25
4.8 Telekommunikation .....	25
4.9 Abfallentsorgung .....	25
4.10 Altlasten .....	25
5. Immissionsschutz .....	25

5.1	Lärm .....	25
5.2	Staub / Geruch .....	26
5.3	Lichtemissionen .....	26
5.4	Elektromagnetische Felder .....	26
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	26
7.	Grünordnerische Maßnahmen .....	27
8.	Umweltbericht .....	29
8.1	Allgemeines .....	29
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden .....	31
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	35
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) .....	38
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	44
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	44
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	44
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	44
8.9	Zusammenfassung .....	44
	Literaturverzeichnis .....	46
	Abbildungsverzeichnis .....	46

## 1. Allgemeines

Die Marktgemeinde Kraiburg am Inn beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Grieshäuseln im Bereich des Wanklbachtals, Gemarkung Maximilian, die 17. Änderung durchzuführen, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben.

Ziel der Marktgemeinde Kraiburg am Inn ist, die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Grieshäuseln entlang des Wanklbachtals an den Bestand anzupassen und zukünftig als Mischgebietsfläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher im Änderungsbereich sonstige Grünflächen, eine Straße (ST 2091) und eine Wasserfläche (Wanklbach) dar.

Im nördlichen Teilbereich findet sich im tatsächlichen Bestand ausschließlich Wohnnutzung. Die geplante Darstellung als Allgemeines Wohngebiet betrifft nur bereits bebaute Wohnbauparzellen.

Im südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen bereits bebaute Flächen östlich und westlich des Wanklbachs sowie der Staatsstraße (ST 2091). Hier finden sich im tatsächlichen Bestand sowohl Wohnnutzung wie auch gewerbliche Nutzung. Durch die bestehende Nutzung ist eine Durchmischung sichergestellt, weshalb eine Darstellung als Mischgebiet möglich ist.

Lediglich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 721 und Fl.-Nr. 817/5, Gemarkung Maximilian, sind bisher keine baulichen Anlagen im Bestand vorhanden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf diesen bisher unbebauten Bauflächen, die innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen, für bereits ortsansässige Bauwerber eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Ebenso soll auf bestehenden Bauflächen eine Nachverdichtung bzw. moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Den Wanklbach begleitet ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, das in die Darstellung übernommen wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>1</sup> nachfolgende Baudenkmäler, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen werden:

D-1-83-124-67: Handwerkerhaus, Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus, Trostberger Straße 58; Trostberger Straße 60

D-1-83-124-67: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, Trostberger Straße 58

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt entlang des Wanklbaches ein Landschaftsschutzgebiet dar, das aber nicht mehr als solches besteht. Daher wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auf eine Darstellung verzichtet.

---

<sup>1</sup> (BayernAtlas, 2022)

Innerhalb des Geltungsbereichs im Südosten der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein kartiertes Biotop:

- Nr. 7840-0078-004 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))  
-> Die ursprüngliche Darstellung dieses Biotops ragt im Bereich der Fl.-Nrn. 717 und 717/1, Gemarkung Maximilian, über die im Bestand bereits bebauten Bereiche. Daher muss die Darstellung des tatsächlichen Biotops an die bestehende Grenze der Bebauung und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Da sich dieses tatsächliche Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet, wird es nicht innerhalb des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt.  
Die amtlich kartierte Biotopfläche aus der Biotopkartierung Bayern wird daher nur nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt und überlagert in Folge dessen die bestehende Bebauung.

Weitere kartierte Biotope grenzen unmittelbar an die Flächennutzungsplanänderung im Westen an. Der Umgriff der Änderung wurde so gewählt, dass die Biotope nicht im Änderungsbereich liegen:

- Nr. 7840-0078-003 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-005 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-007 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-008 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))

Die Darstellung dieser Biotope erfolgt als nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 17 umfasst ein Gebiet in einer Gesamtgröße von ca. 4,0 ha.

## 2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kraiburg am Inn. Im Osten, Süden und Westen grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Fläche bzw. Wald- bzw. Gehölzbestände an. Im Norden grenzt die Fläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet des Hauptortes Kraiburg am Inn an.

Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Im Regionalplan 18 – Südostoberbayern<sup>2</sup> ist Kraiburg am Inn als Grundzentrum dargestellt. Der Raum um Kraiburg am Inn ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) ausgewiesen.

Das Planungsgebiet begleitet das Wanklbachtal auf einer Höhe von ca. 425 m bis 430 m ü. NN. Nach Osten und Westen (außerhalb des Änderungsbereichs) steigt das Gelände stark an.

Die Staatsstraße ST 2091 liegt in Etwa höhengleich zum Änderungsbereich.

---

<sup>2</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

### Übersichtslageplan, ohne Maßstab

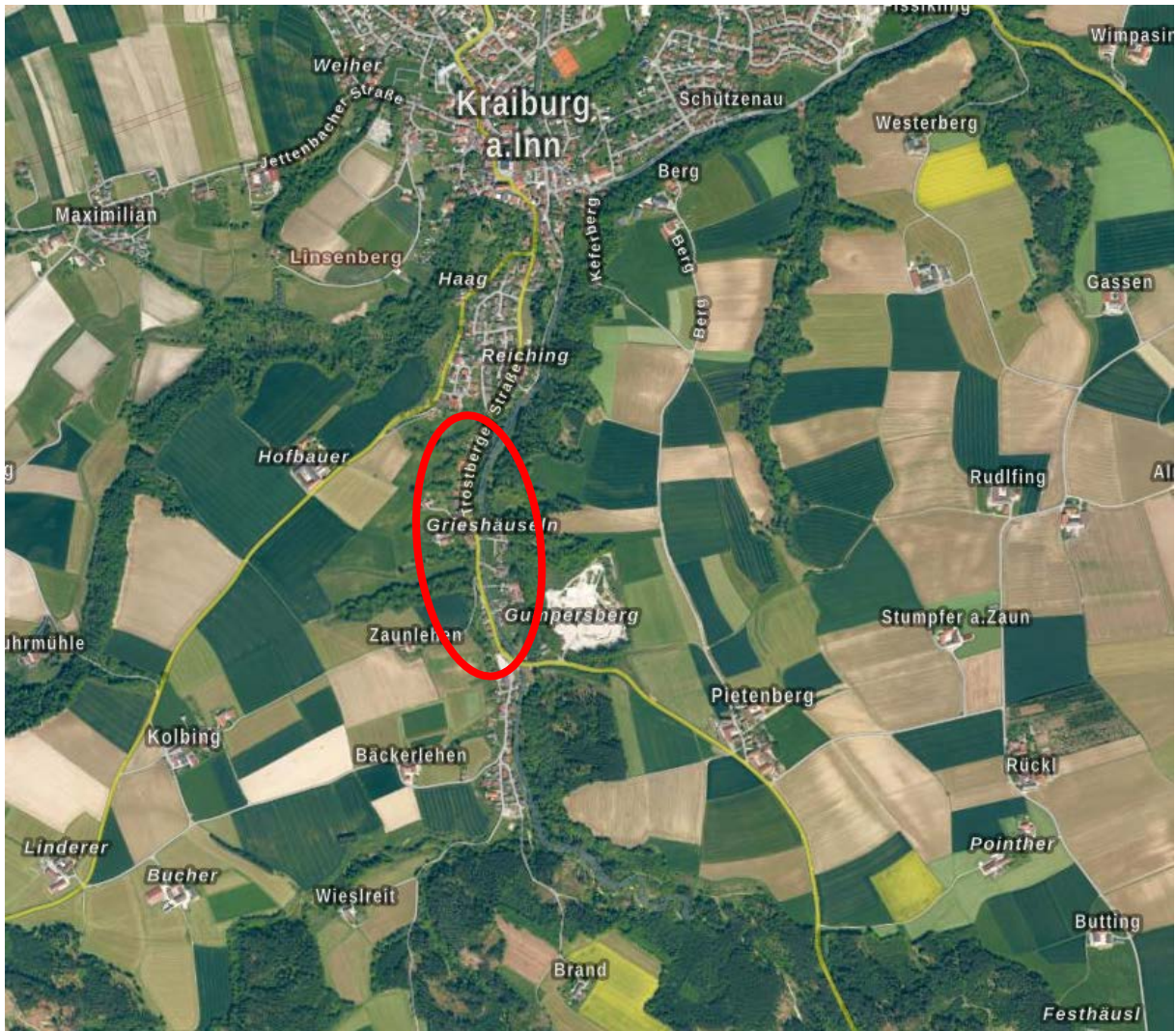


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 18.07.2022),  
Darstellung unmaßstäblich

### 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt der Markt Kraiburg am Inn im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.<sup>3</sup>



Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

<sup>3</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

## **1. 2 Demographischer Wandel**

### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

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

## **2 Raumstruktur**

### **2.2 Gebietskategorien**

- (G) *Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.*

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Flächensparen**

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

### **3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Marktgemeinde Kraiburg am Inn - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend entwickeln muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Kraiburg am Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Darstellung von bestehenden Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan, soll eine bauliche Verdichtung bzw. Entwicklung im moderaten Umfang ermöglicht werden. So wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.



## Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt der Markt Kraiburg a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zudem ist Kraiburg als Grundzentrum ausgewiesen.<sup>4</sup>

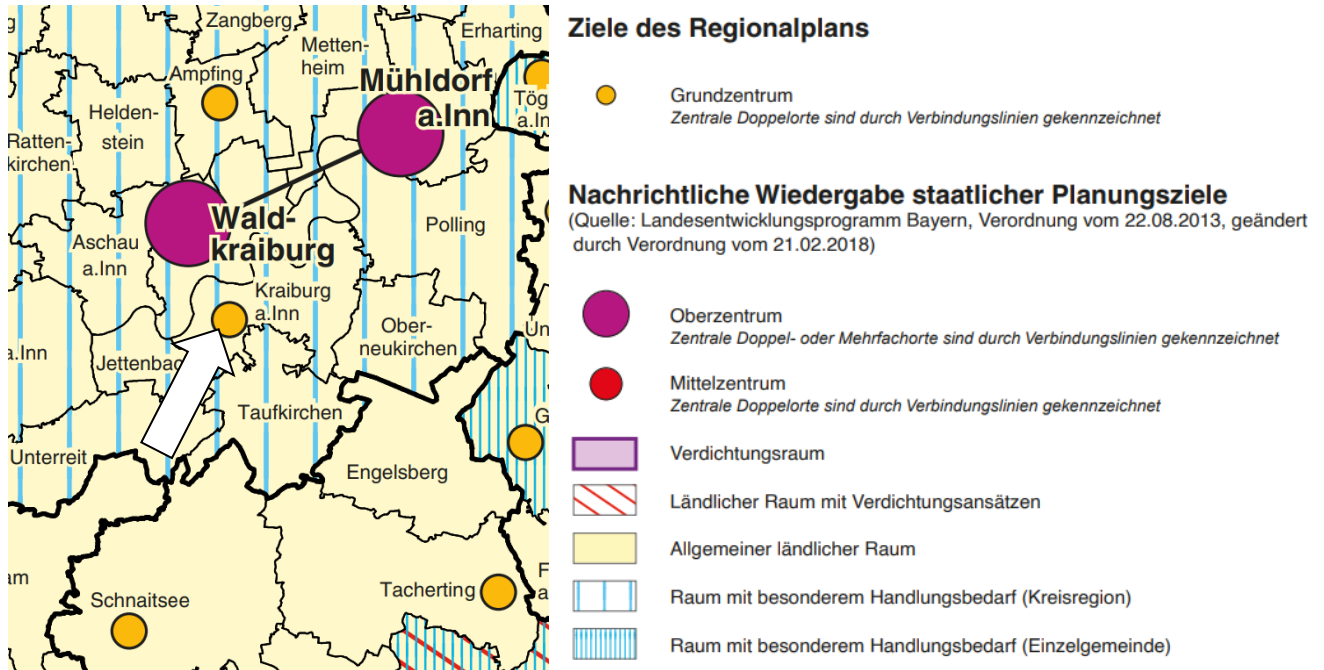


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt insbesondere für das Siedlungswesen folgendes Leitbild vor:

### II Siedlungswesen

#### 1 (G) Leitbild

*Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen*

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Der Regionalplan der Region 18 gibt weiterhin folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

<sup>4</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Marktgemeinde Kraiburg am Inn – wegen der Einordnung in einen allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Marktgemeinde Kraiburg am Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Flächennutzungsplanänderung soll eine moderate Weiterentwicklung der Ortschaft Griebhäuseln moderat ermöglicht werden.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Bezüglich des Ziels „Vermeidung von Zersiedlung“ ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass durch die Planungsabsicht im Wesentlichen bereits bestehende Siedlungsflächen überplant werden.

### 3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>5</sup>.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

rosa: FFH-Gebiet  
keine weiteren Schutzgebiete (Europarecht) im Planausschnitt vorhanden

<sup>5</sup> (FINWeb, 2022)

### 3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im weiteren Planungsumgriff befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Landschaftsschutzgebiet noch ein Naturschutzgebiet.<sup>6</sup>

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Von einer Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch die Planung ist nicht auszugehen.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

*lila: Trinkwasserschutzgebiet  
keine weiteren Schutzgebiete (nationales Recht) im Planausschnitt vorhanden*

---

<sup>6</sup> (FINWeb, 2022)

### 3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich amtlich kartierten Biotope.<sup>7</sup>

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

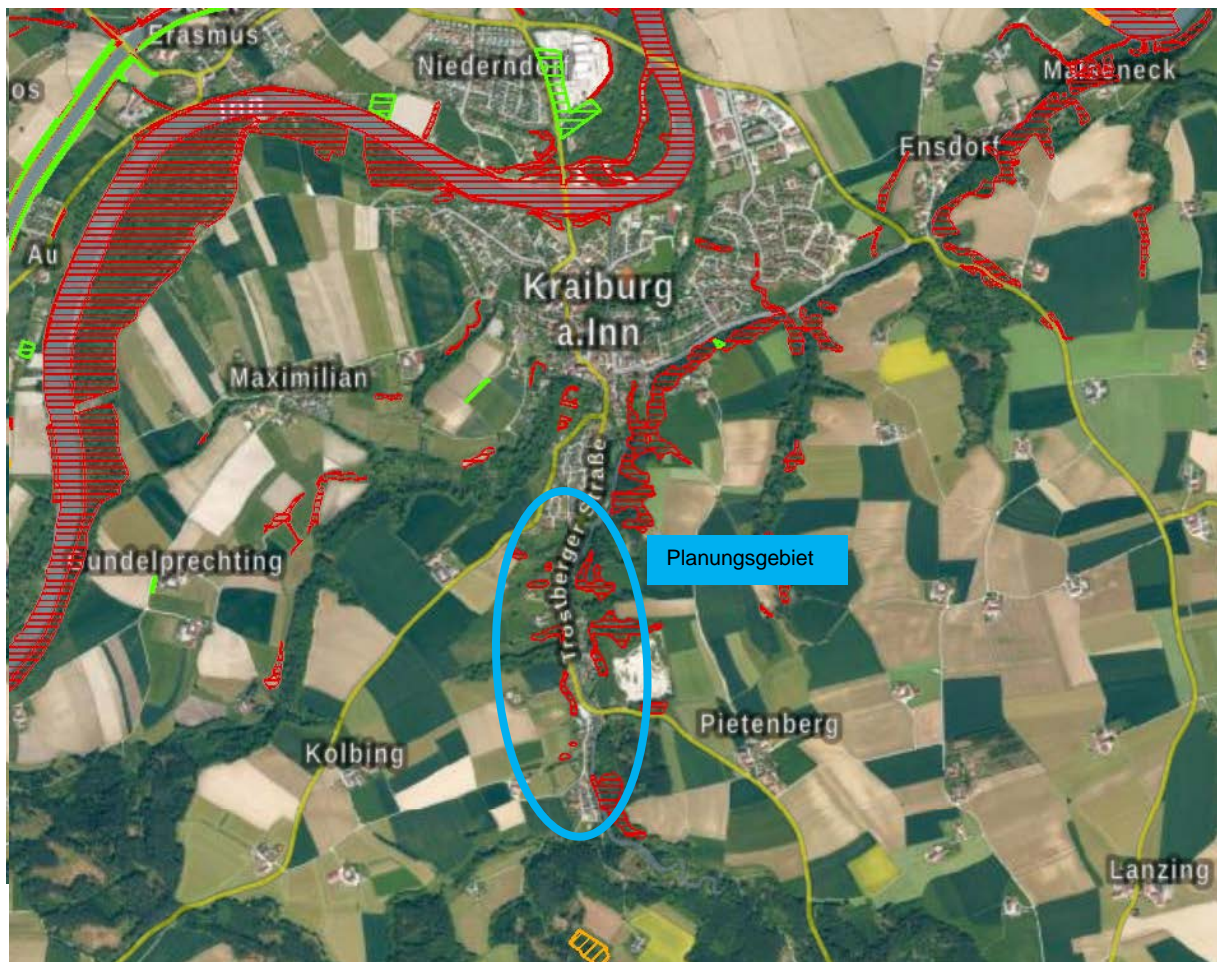


Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: amtlich kartierte Biotope  
Gelb: Ökokataster  
Grün: Ökokataster

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2022)

Innerhalb des Geltungsbereichs im Südosten der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein kartiertes Biotop:

- Nr. 7840-0078-004 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))  
-> Die ursprüngliche Darstellung dieses Biotops ragt im Bereich der Fl.-Nrn. 717 und 717/1, Gemarkung Maximilian, über die im Bestand bereits bebauten Bereiche. Daher muss die Darstellung des tatsächlichen Biotops an die bestehende Grenze der Bebauung und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Da sich dieses tatsächliche Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet, wird es nicht innerhalb des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt.

Die amtlich kartierte Biotopfläche aus der Biotopkartierung Bayern wird daher nur nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt und überlagert in Folge dessen die bestehende Bebauung.

Weitere kartierte Biotope grenzen unmittelbar an die Flächennutzungsplanänderung im Westen an. Der Umgriff der Änderung wurde so gewählt, dass die Biotope nicht im Änderungsbereich liegen:

- Nr. 7840-0078-003 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-005 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-007 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
- Nr. 7840-0078-008 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))

Die Darstellung dieser Biotope erfolgt als nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

### **3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>8</sup>:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe,

---

<sup>8</sup> (BNatSchG, 2020)

sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Kraiburg am Inn sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>9</sup>:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

### **3.6 Überschwemmungsgebiete**

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.<sup>10</sup>

Jedoch verläuft entlang des Wanklbaches ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Die Darstellung wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Dieser Bereich ist von Bebauung frei zu halten.

Zusätzlich wird auch die Hochwassergefahrenfläche HQextrem im Flächennutzungsplan innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 17. Änderung nachrichtlich dargestellt.

Bei Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 (WHG) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine entsprechend hochwassersichere Bauweise trägt hier wesentlich dazu bei.

---

<sup>9</sup> (BayNatSchG, 2020)

<sup>10</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf Grund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.

Auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement wird verwiesen.

Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(bayern.de))

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sollten Flachdächer sowie Garagen begrünt werden. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

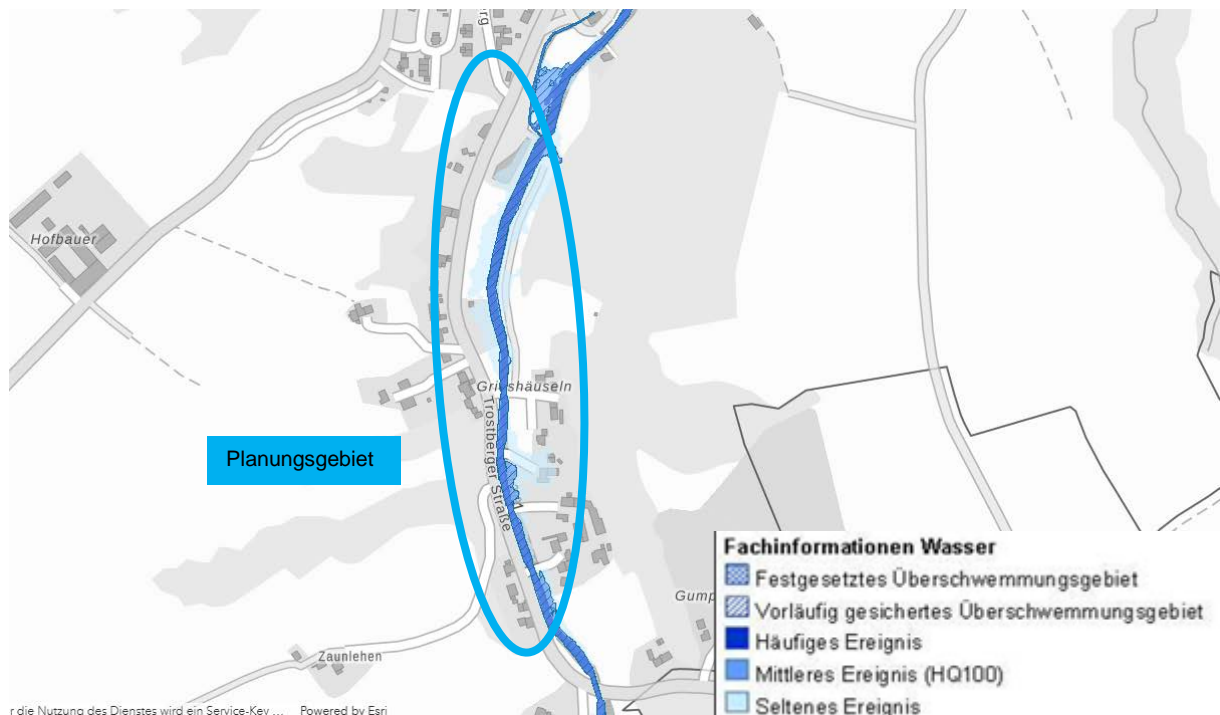


Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich mit Legende



### 3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>11</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Wanklbachtals erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet zum größten Teil in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

<sup>11</sup> (BayernAtlas, 2022)

### **3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>12</sup> Baudenkmäler, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen werden:

D-1-83-124-67: Handwerkerhaus, Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus,  
Trostberger Straße 58; Trostberger Straße 60

D-1-83-124-67: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule,  
Trostberger Straße 58

Weitere Einzeldenkmäler liegen außerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans und sind von der Planung nicht betroffen.

In diesem Zusammenhang sind die folgenden Denkmäler anzusprechen:

E-1-83-124-2: Ensemble und Landschaftsprägendes Ensemble  
Ortskern Kraiburg (ca. 450 m nördlich)  
-> innerhalb dieses Bereichs befinden sich eine Vielzahl von  
einzelnen Baudenkmalern, die hier nicht einzeln aufgeführt  
werden.

D-1-83-124-62: Landschaftsprägendes Baudenkmal  
Schlossberg (ca. 650 m nördlich)

D-1-83-145-19: Baudenkmal  
Mariä Himmelfahrt, katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche  
in Pietenberg. (ca. 700 m südöstlich)

D-1-83-124-89 Baudenkmal  
St. Aegidius, St. Aegidius in Kolbing (ca. 900 m südwestlich)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>13</sup> keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Bodendenkmäler, die jedoch von der Planung nicht betroffen sind:

D-1-7840-0017: Bodendenkmal  
Burgstall des Mittelalters und der früheren Neuzeit  
(„Schloss Kraiburg“) sowie Höhensiedlung der Bronze- oder  
Urnenfelderzeit (ca. 400 m nördlich)

D-1-7840-0242: Bodendenkmal  
Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile

---

<sup>12</sup> (BayernAtlas, 2022)

<sup>13</sup> (BayernAtlas, 2022)

der historischen Marktsiedlung Kraiburg a. Inn  
(ca. 600 m nördlich)

D-1-7840-0187: Bodendenkmal  
Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung  
(ca. 700 m westlich)

D-1-7840-0205: Bodendenkmal  
Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde  
im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt in Pieten-  
berg. (ca. 700 m südöstlich)

D-1-7840-0196: Bodendenkmal  
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im  
Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Kolbing.  
(ca. 900 m südwestlich)

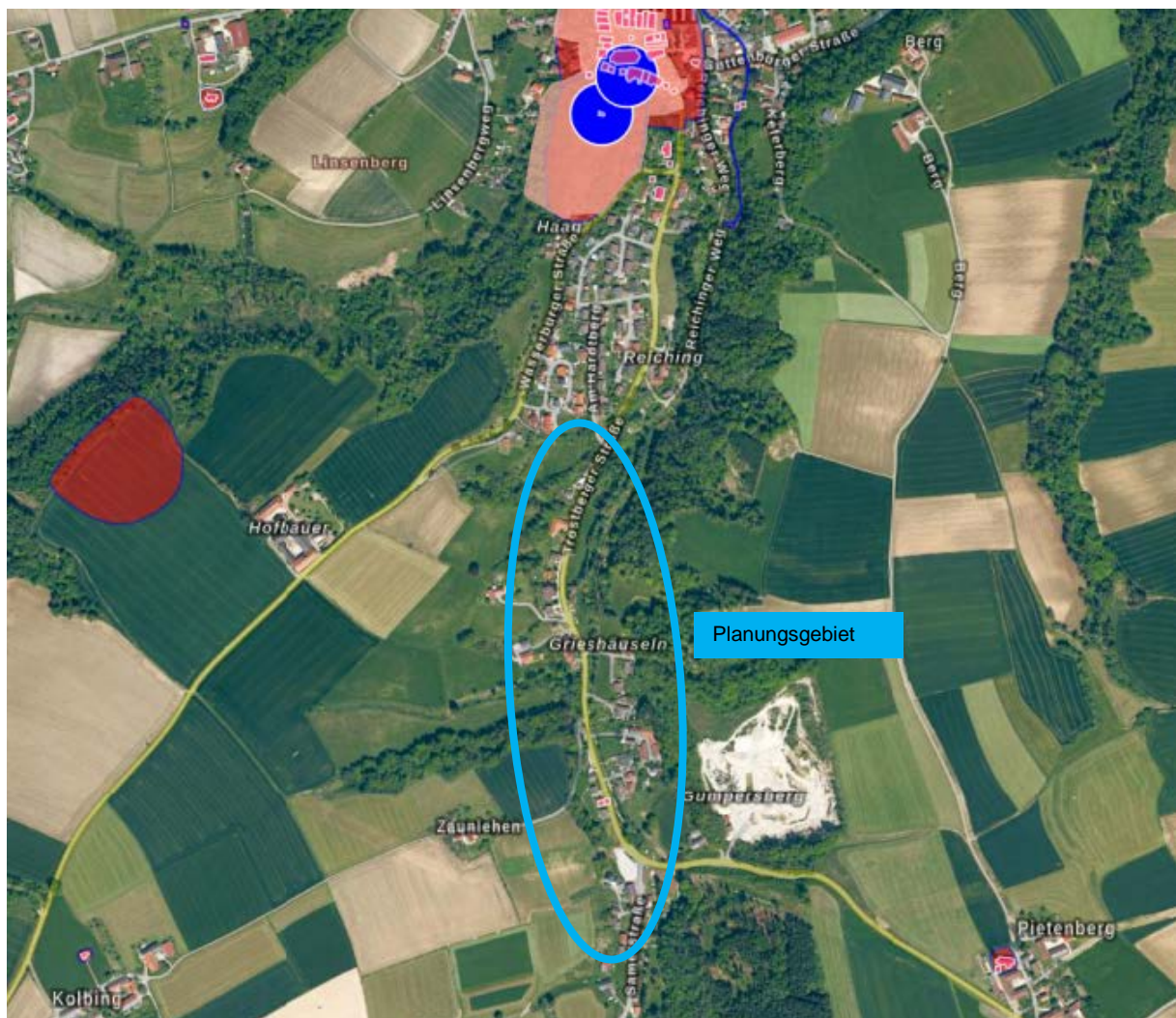


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

- Blau: Landschaftsprägendes Baudenkmal
- Rot: Bodendenkmal
- Pink: Baudenkmal
- flächig rosa: Ensemble

### 3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Kraiburg am Inn überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln. Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

### 3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kraiburg am Inn stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen bisher nicht als Siedlungsflächen dar. Die Flächen sind als sonstige Grünflächen, als Straßenfläche (ST 2091) und als Wasserfläche (Wanklbach) dargestellt.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt entlang des Wanklbaches ein Landschaftsschutzgebiet dar, das aber nicht mehr als solches besteht. Daher wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auf eine Darstellung verzichtet.



Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kraiburg am Inn; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

## **4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung**

### **4.1 Anlass**

Die Marktgemeinde Kraiburg am Inn beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Grieshäuseln im Bereich des Wanklbachtals, Gemarkung Maximilian, die 17. Änderung durchzuführen, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben.

Ziel der Marktgemeinde Kraiburg am Inn ist, die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Grieshäuseln entlang des Wanklbachtals an den Bestand anzupassen und zukünftig als Mischgebietsfläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Im nördlichen Teilbereich findet sich im tatsächlichen Bestand ausschließlich Wohnnutzung. Die geplante Darstellung als Allgemeines Wohngebiet betrifft nur bereits bebaute Wohnbauparzellen.

Im südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen bereits bebaute Flächen östlich und westlich des Wanklbachs sowie der Staatsstraße (ST 2091). Hier finden sich im tatsächlichen Bestand sowohl Wohnnutzung wie auch gewerbliche Nutzung. Durch die bestehende Nutzung ist eine Durchmischung sichergestellt, weshalb eine Darstellung als Mischgebiet möglich ist.

Lediglich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 721 und Fl.-Nr. 817/5, Gemarkung Maximilian, sind bisher keine baulichen Anlagen im Bestand vorhanden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf diesen bisher unbebauten Bauflächen, die innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen, für bereits ortsansässige Bauwerber eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Ebenso soll auf bestehenden Bauflächen eine Nachverdichtung bzw. moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll der jeweilige Gebietscharakter eindeutig festgelegt werden und eine zukünftige Fehlentwicklung der Ortschaft verhindert werden. Die innerhalb dieser Siedlungsflächen liegenden freien Bauflächen sollen eine moderate, dem Gebietscharakter entsprechende Weiterentwicklung der Ortschaft Grieshäuseln ermöglichen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die im Bestand zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen der Ortschaft Grieshäuseln. Die beanspruchten Flächen sind zwar bisher im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, aber es kann im Bestand entsprechend der Neudarstellung eine vorhandene Wohn- bzw. Mischnutzung festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs im Südosten der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein kartiertes Biotop:

- Nr. 7840-0078-004 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %))
  - > Die ursprüngliche Darstellung dieses Biotops ragt im Bereich der Fl.-Nrn. 717 und 717/1, Gemarkung Maximilian, über die im Bestand bereits bebauten

Bereiche. Daher muss die Darstellung des tatsächlichen Biotops an die bestehende Grenze der Bebauung und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Da sich dieses tatsächliche Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet, wird es nicht innerhalb des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt.

Die amtlich kartierte Biotopfläche aus der Biotopkartierung Bayern wird daher nur nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt und überlagert in Folge dessen die bestehende Bebauung.

Weitere kartierte Biotope grenzen unmittelbar an die Flächennutzungsplanänderung an; der Umfang der Änderung wurde so gewählt, dass die Biotope nicht im Änderungsbereich liegen.

Von der ausgeführten Planungsabsicht leitet sich aus Sicht der Marktgemeinde Kraiburg am Inn die Erfordernis 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

#### **4.2 Planungsumgriff**

Das gesamte Planungsgebiet 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kraiburg am Inn umfasst insgesamt eine Größe von ca. 4,0 ha.

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Maximilian werden dabei überplant:

742	729 (TF) Straße	847/5 (TF)
744	727	817/2
739 (TF)	712/3 (TF)	712/6 (TF)
739/7	692 (TF) Bach	711/2
739/5 (TF)	722/1	711
739/1 (TF)	722/2	712/2
739/2	723 Straße	
739/6	720	
739/3	721	
730/1	721/1	
724	718	
724/2	715 (TF)	
725	717/1 (TF)	
724/1	717 (TF)	
	714	
	713	
	715/1	

#### **4.3 Straßen und Wegeanbindungen**

##### **Verkehr**

Die Ortschaft Grieshäuseln liegt an der Staatsstraße ST 2091 und ist über diese erschlossen

### **Wirtschaftswege**

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Flächennutzungsplanänderung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder und Waldflächen ist gegeben.

### **ÖPNV**

Die Ortschaft Grieshäuseln ist über eine Busverbindung in den ÖPNV eingebunden.

## **4.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Marktes Kraiburg a. Inn.

## **4.5 Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauherr den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Kraiburg a. Inn bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich). Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

## **4.6 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

### **Oberflächenwasser**

Das in der Ortschaft Grieshäuseln anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird bisher über bestehende öffentliche Straßen-Entwässerungsanlagen und zum Teil über private Ableitungen dem Vorfluter Wanklbach zugeführt. Bei neuen Bauvorhaben soll geprüft werden, ob eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. In der Regel erlauben die örtlichen Bodenverhältnisse dies allerdings nicht.



Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

#### **4.7 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

#### **4.8 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH bzw. die Vodafone Kabel Deutschland gesichert.

#### **4.9 Abfallentsorgung**

Der Abfall wird über den Landkreis Mühldorf, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

#### **4.10 Altlasten**

Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## **5. Immissionsschutz**

### **5.1 Lärm**

Die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hat vor allem zum Ziel, die tatsächlich bestehende bauliche Nutzung entsprechend der Gebietsart im Flächennutzungsplan darzustellen. Durch die Darstellung der Flächen soll in bestehenden Siedlungsbereich ein Angebot zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Lt. Stellungnahme vom Landratsamt Mühldorf a.Inn, Immissionsschutz, vom 22.11.2022 bestehen aus immissionsschutztechnischer Sicht gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es entlang der ST 2091 im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) zu Überschreitungen der

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz für den Städtebau" von bis zu 4 dB(A) kommen kann. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Im Zuge dieser Gebietsdarstellung ist **zudem** nicht zu erwarten, dass vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Emissionen auf die Umgebung ausgehen.

Daher sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder sonstigen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.

## **5.2 Staub / Geruch**

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben in der Umgebung können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

## **5.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes sollten möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung gestaltet werden sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

## **5.4 Elektromagnetische Felder**

Ca 400 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Funkmast vorhanden<sup>14</sup>. Wegen der Entfernung dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf die Planungsfläche ausgeschlossen sein.

# **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im eventuell nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des

---

<sup>14</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2022)

Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren aufgeführt. Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

## 7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)<sup>15</sup> vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

### Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Nördlicher Teilbereich: Allgemeines Wohngebiet Südlicher Teilbereich: Mischgebiet
im Plan	in der Ortschaft Grieshäuseln
Flurnummer (Teilflächen TF)	siehe Aufstellung Punkt 4.2, Gemarkung Maximilian
Größe des Deckblattes in ha	ca. 4,0 ha gesamt; Eingriffsgröße ca. 0,6 ha (im Mischgebiet)
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich um Grünflächen im Bereich von bestehenden Siedlungen. Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft der Wanklbach, der zum Teil durch

<sup>15</sup> (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

	Gehölzstrukturen begleitet wird. Im Anschluss an den Änderungsbereich befinden sich Biotope, die durch die Flächennutzungsplanänderung im Bestand nicht beeinträchtigt werden. Durch die geplante Nutzung der Flächen wird nur in mittleren Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor	0,8
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,5 ha
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der erforderlichen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

In einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung durchzuführen, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Allgemeines

#### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Die von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Marktgemeinde Kraiburg am Inn betroffene Fläche umschließt den gesamten Ortsteil Grieshäuseln. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den südlichen Ortsrand von Kraiburg am Inn an.

Das Planungsgebiet begleitet das Wanklbachtal auf einer Höhe von ca. 425 m bis 430 m ü. NN. Nach Osten und Westen (außerhalb des Änderungsbereichs) steigt das Gelände stark an.

Die Staatsstraße ST 2091 liegt in Etwa höhengleich zum Änderungsbereich.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher im Änderungsbereich sonstige Grünflächen, eine Straße (ST 2091) und eine Wasserfläche (Wanklbach) dar.

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt entlang des Wanklbaches ein Landschaftsschutzgebiet dar, das aber nicht mehr als solches besteht. Daher wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auf eine Darstellung verzichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs im Südosten der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein kartiertes Biotop:

- Nr. 7840-0078-004 (Hauptbiototyp: Laubwälder, mesophil (75 %))  
-> Die ursprüngliche Darstellung dieses Biotops ragt im Bereich der Fl.-Nrn. 717 und 717/1, Gemarkung Maximilian, über die im Bestand bereits bebauten Bereiche. Daher muss die Darstellung des tatsächlichen Biotops an die bestehende Grenze der Bebauung und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Da sich dieses tatsächliche Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet, wird es nicht innerhalb des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt.  
Die amtlich kartierte Biotopfläche aus der Biotopkartierung Bayern wird daher nur nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt und überlagert in Folge dessen die bestehende Bebauung.

Weitere kartierte Biotope grenzen unmittelbar an die Flächennutzungsplanänderung im Westen an. Der Umgriff der Änderung wurde so gewählt, dass die Biotope nicht im Änderungsbereich liegen.

## **Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept**

### **Inhalt und Ziele**

Der Marktgemeinderat von Kraiburg am Inn hat am 07.06.2022 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Ortschaft Grieshäuseln, Gemarkung Maximilian durch die 17. Änderung fortzuschreiben, um damit diesem Ortsteil eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben.

Ziel der Marktgemeinde Kraiburg am Inn ist, die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Grieshäuseln entlang des Wanklbachtals an den Bestand anzupassen und zukünftig als Mischgebietsfläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Den Wanklbach begleitet ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, das in die Darstellung übernommen wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>16</sup> Baudenkmäler, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen werden:

D-1-83-124-67: Handwerkerhaus, Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus, Trostberger Straße 58; Trostberger Straße 60

D-1-83-124-67: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, Trostberger Straße 58

Im nördlichen Teilbereich findet sich im tatsächlichen Bestand ausschließlich Wohnnutzung. Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet betrifft nur bereits bebaute Wohnbauparzellen.

Im südlichen Teilbereich liegen bereits bebaute Flächen östlich und westlich des Wanklbachs sowie der Staatsstraße (ST 2091) im Bereich der Flächennutzungsplanänderung.

Hier finden sich im tatsächlichen Bestand sowohl Wohnnutzung wie auch gewerbliche Nutzung. Durch die bestehende Nutzung ist eine Durchmischung sichergestellt, weshalb eine Darstellung als Mischgebiet möglich ist.

Lediglich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 721 und Fl.-Nr. 817/5, Gemarkung Maximilian, sind bisher keine baulichen Anlagen im Bestand vorhanden.

Durch Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf diesen bisher unbebauten Bauflächen, die innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen, für bereits ortsansässige Bauwerber eine bauliche Nutzung ermöglicht werden. Ebenso soll auf bestehenden Bauflächen eine Nachverdichtung bzw. moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kraiburg am Inn werden dargestellt:

---

<sup>16</sup> (BayernAtlas, 2022)

- die Lage und die Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebiets im nördlichen Teilbereich des Ortsteils Grieshäuseln
- die Lage und die Ausdehnung des Mischgebiets im südlichen Teilbereich des Ortsteils Grieshäuseln
- die Staatsstraße ST 2091
- der Wanklbach
- das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet entlang des Wanklbachs
- das Einzeldenkmal im südlichen Teilbereich des Ortsteils Grieshäuseln

**8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**

**Ziele der Raumordnung:**

Die Marktgemeinde Kraiburg am Inn gehört zum Landkreis Mühldorf am Inn. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Marktgemeinde Kraiburg am Inn in der Region 18 – Südostoberbayern<sup>17</sup> und ist als Grundzentrum dargestellt. Der Raum um Kraiburg am Inn ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) ausgewiesen.

Der Regionalplan der Region 18 gibt insbesondere für das Siedlungswesen folgendes Leitbild vor:

*II Siedlungswesen*

*1 (G) Leitbild*

*Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen*

- *die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,*
- *die Innenentwicklung bevorzugt werden und*
- *die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.*

Der Regionalplan der Region 18 gibt weiterhin folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Marktgemeinde Kraiburg am Inn für den hier überplanten Raum eine

---

<sup>17</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans die Ortschaft Grieshäuseln moderat weiterzuentwickeln.

### Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher im Änderungsbereich Sonstige Grünflächen, eine Straße (ST 2091) und eine Wasserfläche (Wanklbach) dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplans von Kraiburg am Inn
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung von bereits bestehenden Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI), entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter mit einer direkte Anbindung an die Staatsstraße ST 2091. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem. Das in der Ortschaft Grieshäuseln anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird bisher über bestehende öffentliche Straßen-Entwässerungsanlagen und zum Teil über private Ableitungen dem Vorfluter Wanklbach zugeführt. Bei neuen Bauvorhaben soll geprüft werden, ob eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. In der Regel erlauben die örtlichen Bodenverhältnisse dies allerdings nicht.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind weder ausgehend von dem Wohngebiet noch von dem Mischgebiet zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Durch die von Nord nach Süd verlaufende Staatsstraße ST 2091 muss von einer Lärmbelastung für die Wohnbauflächen und für die Mischgebietsflächen ausgegangen werden. Eine entsprechende Untersuchung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass hier Schallschutzmaßnahmen (passive und ggf. aktive) erforderlich werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat im Wesentlichen zum Inhalt, bereits bestehende Siedlungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet darzustellen. Es ist nicht zu erwarten, dass vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung ausgehen. Es



	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplans von Kraiburg am Inn
			sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder sonstigen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Der in Grieshäuseln anfallende Abfall wird über den Landkreis Mühldorf, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt. Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt. Das in der Ortschaft Greishäuseln anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird bisher über bestehende öffentliche Straßen-Entwässerungsanlagen und zum Teil über private Ableitungen dem Vorfluter Wanklbach zugeführt. Bei neuen Bauvorhaben soll geprüft werden, ob eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist. In der Regel erlauben die örtlichen Bodenverhältnisse dies allerdings nicht.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb des Geltungsbereichs im Südosten der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein kartiertes Biotop: - Nr. 7840-0078-004 (Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (75 %)) -> Die ursprüngliche Darstellung dieses Biotops ragt im Bereich der Fl.-Nrn. 717 und 717/1, Gemarkung Maximilian, über die im Bestand bereits bebauten Bereiche. Daher muss die Darstellung des tatsächlichen Biotops an die bestehende Grenze der Bebauung und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. Da sich dieses tatsächliche Biotop außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet, wird es nicht innerhalb des Geltungsbereichs als Planzeichen dargestellt. Die amtlich kartierte Biotopfläche aus der Biotopkartierung Bayern wird daher nur nachrichtlich im Flächennutzungsplan

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplans von Kraiburg am Inn
			dargestellt und überlagert in Folge dessen die bestehende Bebauung.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der moderaten Erweiterung der Siedlungsflächen das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

### 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

#### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume		x			x			x		<p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts befindet sich ein kartiertes Biotop, das aber in diesem Teilbereich faktisch nicht mehr vorhanden ist. Daher ist hier auch von keinem Eingriff auszugehen. Der überwiegende Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut. Auf den überplanten Eingriffsflächen im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG.</p> <p>Der Wanklbach wird in Teilbereichen durch Gehölzbestände begleitet, die erhaltenswert sind. Auch grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich geschlossene Gehölzbestände an, die zum Teil als Biotop kartiert sind. Auf Grund der kleinräumigen Nutzung, der Lage am Wanklbach und im Einflussbereich von kartierten Biotopen sind die Lebensgrundlagen für einzelne Tiergruppen und auch bezüglich der Fauna in diesem Lebensraum als „mittel“ einzustufen. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist ebenso als „mittel“ einzustufen</p>
Boden		x		x			x			<p>Der Boden ist zum Teil bereits versiegelt und zum Teil anthropogen beeinflusst und ohne kultur-historische Bedeutung.</p> <p>Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p>

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x			x			x		Das Gelände liegt im Nahbereich des Wanklbachs innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es ist von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Die Planungsfläche liegt größtenteils in einem wassersensiblen Bereich. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung		x			x			x		Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung der bestehenden Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes.
Kultur- und Sachgüter		x			x			x		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Baudenkmäler, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• D-1-83-124-67: Handwerkerhaus, Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus</li> <li>• D-1-83-124-67: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule</li> </ul>
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Schutzgut erfährt durch die Darstellung der bestehenden Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet keine wesentliche Beeinflussung. Durch die Staatsstraße ST2091 ist mit Emissionen zu rechnen. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren.
Fläche	x			x			x			Das Schutzgut erfährt durch die Darstellung der bestehenden Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die Bebauung größtenteils bereits vorhanden ist. Durch den direkten Anschluss von kleineren

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Erweiterungsflächen an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

**8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)**

- durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Die kleinen möglichen Erweiterungsflächen des Mischgebiets befindet sich im Anschluss an bestehende Bauflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch gewerbliche Betriebe. Die daraus entstehenden Emissionen sind im Mischgebiet zu dulden. Durch die Staatsstraße ST2091 ist ebenfalls mit Emissionen zu rechnen.</p> <p>Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren. In einer ggf. weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und die notwendigen Festsetzungen zu treffen. Es entsteht nur eine geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				<p><u>Erholung</u> Der Planungsbereich ist umgeben von bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen sowie von Wald- und Gehölzflächen. Die Flächen weisen im Bestand eine in Teilbereichen eingeschränkte Erholungsfunktion auf, die mit entsprechenden Maßnahmen im Gesamtkontext der umgebenden Bebauung nach wie vor so erhalten bleibt.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		<p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts befindet sich ein kartiertes Biotop, das aber in diesem Teilbereich faktisch nicht mehr vorhanden ist. Daher ist hier auch von keinem Eingriff auszugehen. Der überwiegende Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut. Auf den überplanten Eingriffsflächen im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen befinden sich keine Biotop- oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				<p>Der Wanklbach wird in Teilbereichen durch Gehölzbestände begleitet, die erhaltenswert sind. Auch grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich geschlossene Gehölzbestände an, die zum Teil als Biotop kartiert sind.</p> <p>Auf Grund der kleinräumigen Nutzung, der Lage am Wanklbach und im Einflussbereich von kartierten Biotopen sind zum Teil gute Lebensgrundlagen für einzelne Tiergruppen und auch bezüglich der Fauna vorhanden.</p> <p>Auch kann von einer gewissen biologischen Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ausgegangen werden.</p> <p>Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.</p>	
				<p>Der durch weitere mögliche Bebauung entstehende Eingriff wird in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.</p>	



Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Boden		X		Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die mögliche zusätzliche Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die unmittelbare Lage in einem bereits bestehenden Siedlungsbereich wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Mit einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren erfolgen entsprechende Festsetzungen bzw. Regelungen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt im Nahbereich des Wanklbachs innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es ist von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Die Planungsfläche liegt größtenteils in einem wassersensiblen Bereich. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennens- werte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksa- men Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflä- chen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflä- chen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung		X		Die Fläche befindet sich im Bereich von bestehenden Siedlungsflächen und weist somit eine eingeschränkte Erholungsfunktion aus. Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet führt dabei zu keiner wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Baudenkmäler, die nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• D-1-83-124-67: Handwerkerhaus, Doppelhaus, syn. Doppelwohnhaus</li> <li>• D-1-83-124-67: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule</li> </ul>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan würden die überwiegenden Flächen unverändert als Sonstige Grünflächen dargestellt bleiben und überwiegend als Außenbereich eingestuft werden. Eine Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen wäre nicht oder nur mit Einschränkungen möglich.

Da es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen handelt, soll hier die Grundlage für eine bauliche Verdichtung bzw. Entwicklung im moderaten Umfang ermöglicht werden.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

### **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen handelt, soll hier die Grundlage für eine bauliche Verdichtung bzw. Entwicklung im moderaten Umfang ermöglicht werden.

Dies wird von der Marktgemeinde Kraiburg am Inn als sinnvoll und zielführend erachtet. Eine Betrachtung alternativer Standorte ist daher nicht zielführend. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht am gewählten Standort einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

### **8.9 Zusammenfassung**

Die Planungsfläche umschließt den gesamten Ortsteil Grieshäuseln in der Marktgemeinde Kraiburg am Inn. Grieshäuseln liegt im unmittelbaren Anschluss an den südlichen Ortsrand von Kraiburg am Inn.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die zusammenhängenden, bereits bestehenden Siedlungsbereiche der Ortschaft Grieshäuseln. Die Flächen waren bisher als sonstige Grünflächen dargestellt und mussten daher überwiegend als Außenbereich eingestuft werden.

Der nördliche Teilbereich des Ortsteils Grieshäuseln soll nun entsprechend der bereits bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiets, der südliche Teilbereich als Mischgebiet dargestellt werden.

Gleichzeitig soll hier die Grundlage für eine bauliche Nachverdichtung bzw. Entwicklung im moderaten Umfang ermöglicht werden.

Dies wird von der Marktgemeinde Kraiburg am Inn als sinnvoll und zielführend erachtet.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen werden ausgeglichen.

Altötting, den 11.10.2022, 10.01.2023



.....  
Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2022). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern. Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 18.07.2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 6
- Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_ 7
- Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 9
- Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 10
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 11
- Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 12
- Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich mit Legende \_\_\_\_\_ 16
- Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 17
- Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 20
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kraiburg am Inn; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 21