

STADT WALDKRAIBURG

LANDKREIS MÜHLDORF

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS PLAN MIT BEGRÜNDUNG

Fassung v. 13.12.2022,

einschließl. Beschluss v.
12.12.2023

STADT
WALDKRAIBURG
vertreten durch:
Robert Pötzsch
ERSTER BÜRGERMEISTER

Stadt Waldkraiburg, Rathaus
Stadtplatz 26
84478 Waldkraiburg



PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

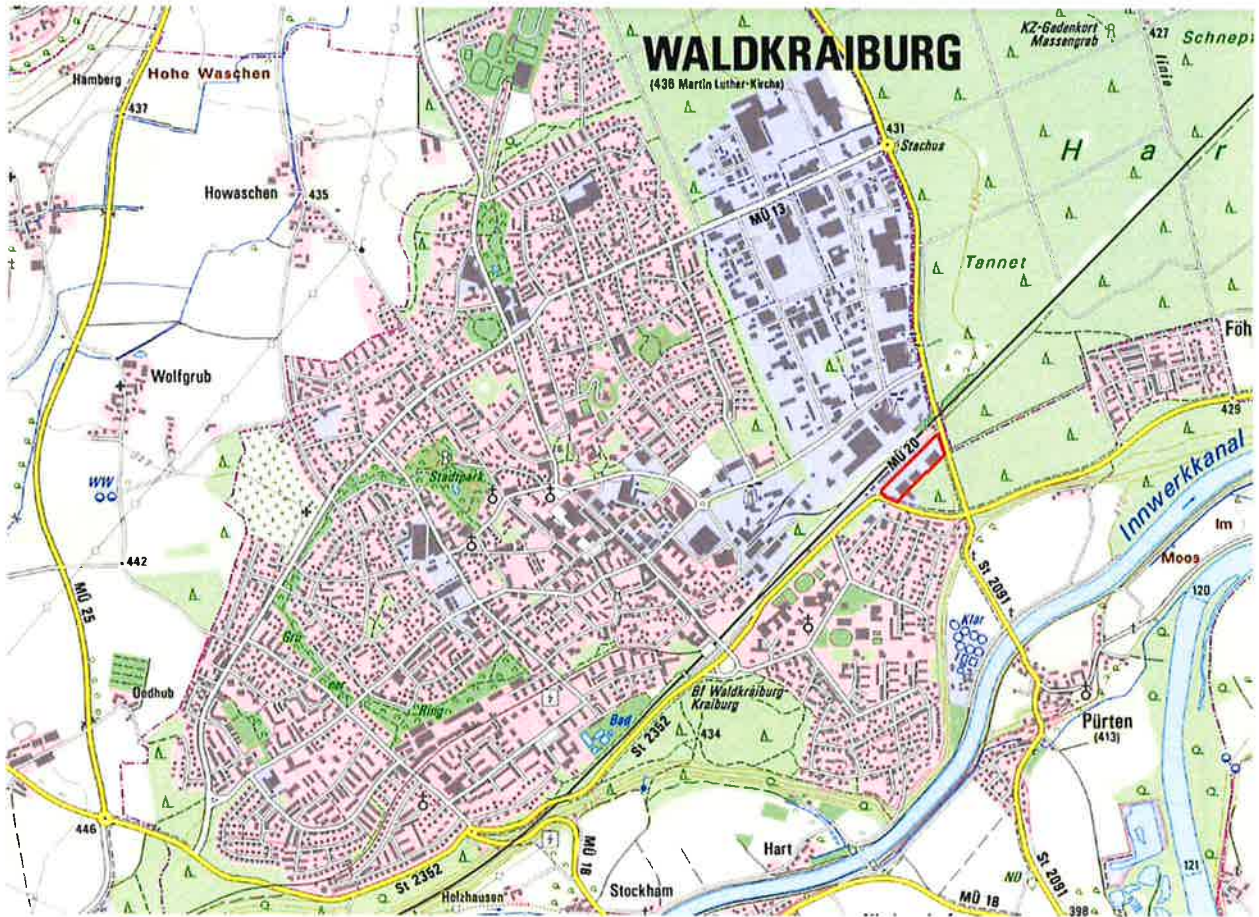
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Inhalt

Planteil	3
Lageplan	3
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Waldkraiburg	4
2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Waldkraiburg	5
Verfahrensvermerke	6
Begründung	7
1. Anlass und Ziel der Planung	7
2. Verfahren	7
3. Ziele übergeordneter Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsprogramm	7
3.2. Regionalplanung	9
3.3. Natur- und Denkmalschutz	10
3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Mühldorf (ABSP)	10
4. Ausweisung im bestehenden FNP	11
5. Städtebauliche Ziele und Begründung	11
6. Beschreibung des Planungsgebiets	11
6.1. Erschließung und Ver-/Entsorgung	11
6.2. Immissionen	11
6.3. Forstwirtschaft	11
6.4. Boden	11
6.5. Gewässer	12
6.6. Erholung	12
6.7. Eisenbahn	12
7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13

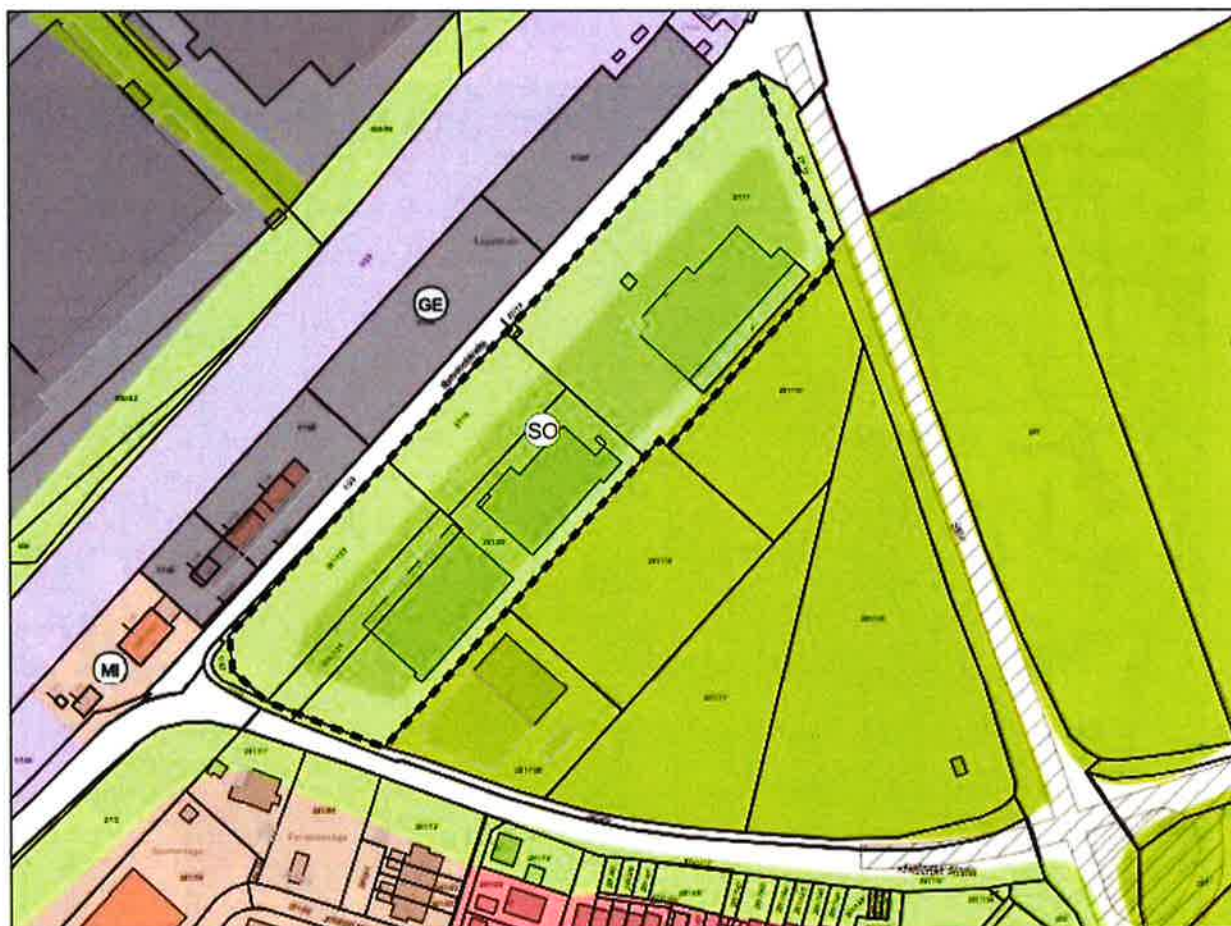
PLANTEIL

Lageplan



Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas (rot – Geltungsbereich)

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Waldkraiburg

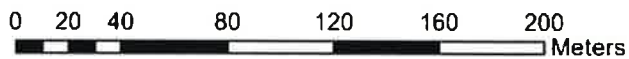
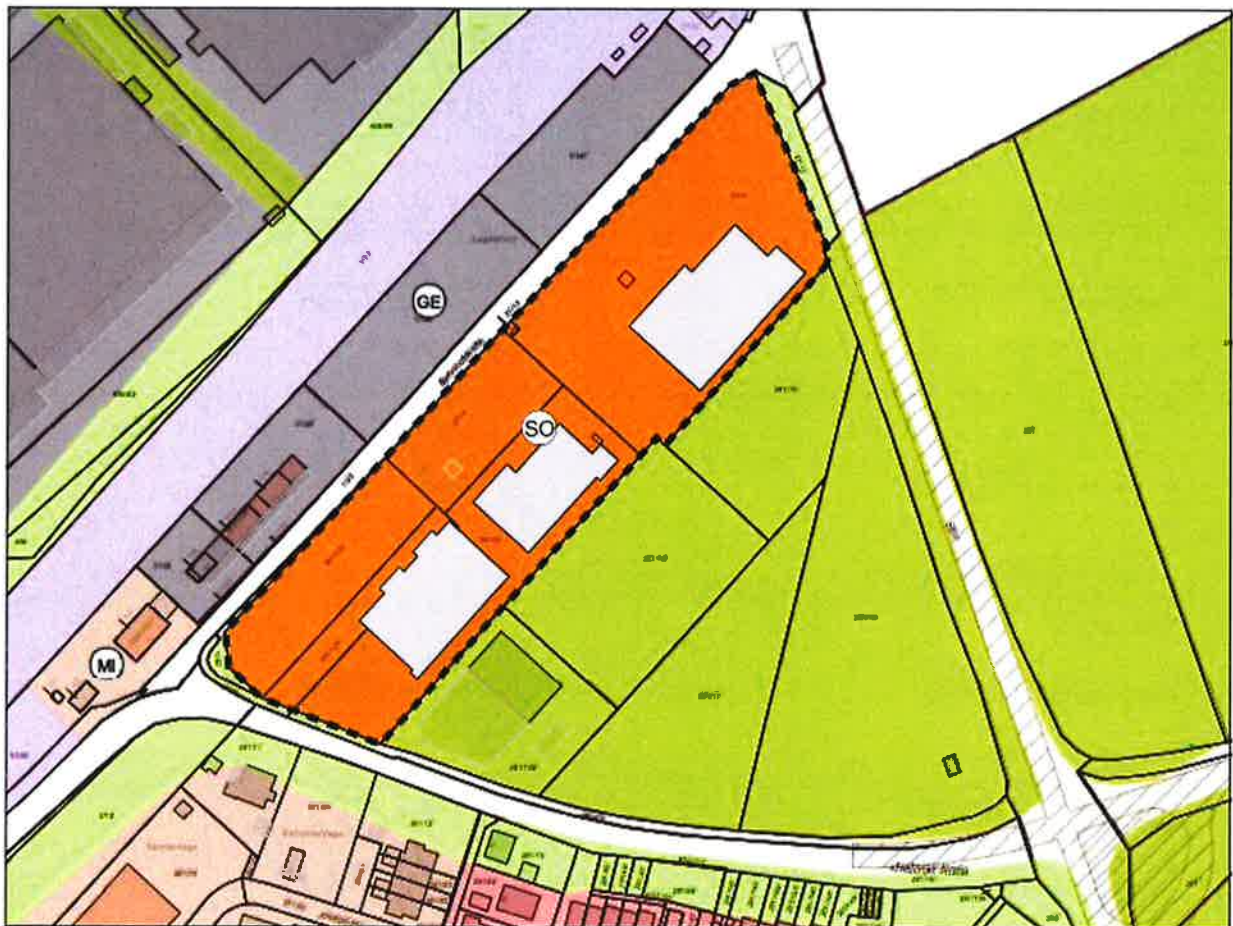


Maßstab: 1:2.500



Quelle: FNP Stadt Waldkraiburg (Auszug aus dem WebGIS), Digitale Flurkarte

2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Waldkraiburg



Maßstab: 1:2.500



Legende



Sondergebiete



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



580/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Gebäudebestand

Quelle: FNP Stadt Waldkraiburg, Digitale Flurkarte

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS, Stadt Waldkraiburg – 12.12.2023
Plan mit Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Waldkraiburg hat in der Sitzung vom 29.03.22 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.05.22 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.09.22 hat in der Zeit vom 21.09.22 bis einschließlich 20.10.22 stattgefunden.

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.09.22 fand in der Zeit vom 21.09.22 bis 21.10.22 statt.

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.12.22 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.09.23 bis einschließlich 06.10.23 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.08.23 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.12.22 mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der vom 05.09.23 bis 06.10.23 statt.

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

6. Der Stadtrat Waldkraiburg hat mit Beschluss vom 12.12.23 die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 13.12.22 festgestellt.

Waldkraiburg, den 26.03.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 06.05.2024 AZ 41-B1/063/22 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den

- SIEGEL -

Maximilian Heimerl
Landrat

8. Ausgefertigt

Waldkraiburg, den 03.06.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 18.06.24 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Waldkraiburg, den 19.06.2024



Robert Pöttsch
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Waldkraiburg liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn ca. 70 km östlich der Stadt München. Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg und erstreckt sich südlich d, er Bahnhofstraße und nordwestlich der Kraiburgerstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“ sollen mittels Deckblattänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung als Sondergebiet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Dies stellt eine Anpassung an die bestehende Nutzung und deren geplante Entwicklung dar.

Der Flächennutzungsplan entspricht im dargestellten Geltungsbereich nicht der aktuellen Nutzung. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

2. Verfahren

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 143 „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden. Da sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, wird nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine Darstellung des Umweltberichts in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

3. Ziele übergeordneter Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Waldkraiburg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß 2.1.8 des LEP sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. Zugleich soll darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z 1.2.1 LEP).

Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (G 1.2.4 LEP).

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)



Abbildung 1: Überbaubare Flächen (Baugrenzen) im Geltungsbereich
Quelle: DOP20 (LDBV)

Für den Einzelhandel sind insbesondere die Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (5.3) zu berücksichtigen, welche ausschließlich in zentralen Orten (Z 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen sind (Z. 5.3.2). Dabei dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 5.3.3).

Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

3.2. Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 18 (Südostoberbayern) liegt die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum im Allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion Mühldorf) und bildet die zweitgrößte Stadt im Planungsverband. Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sowie Regionalen Grünzügen.

Für das Siedlungswesen setzt der Regionalplan folgendes Leitbild fest:

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.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

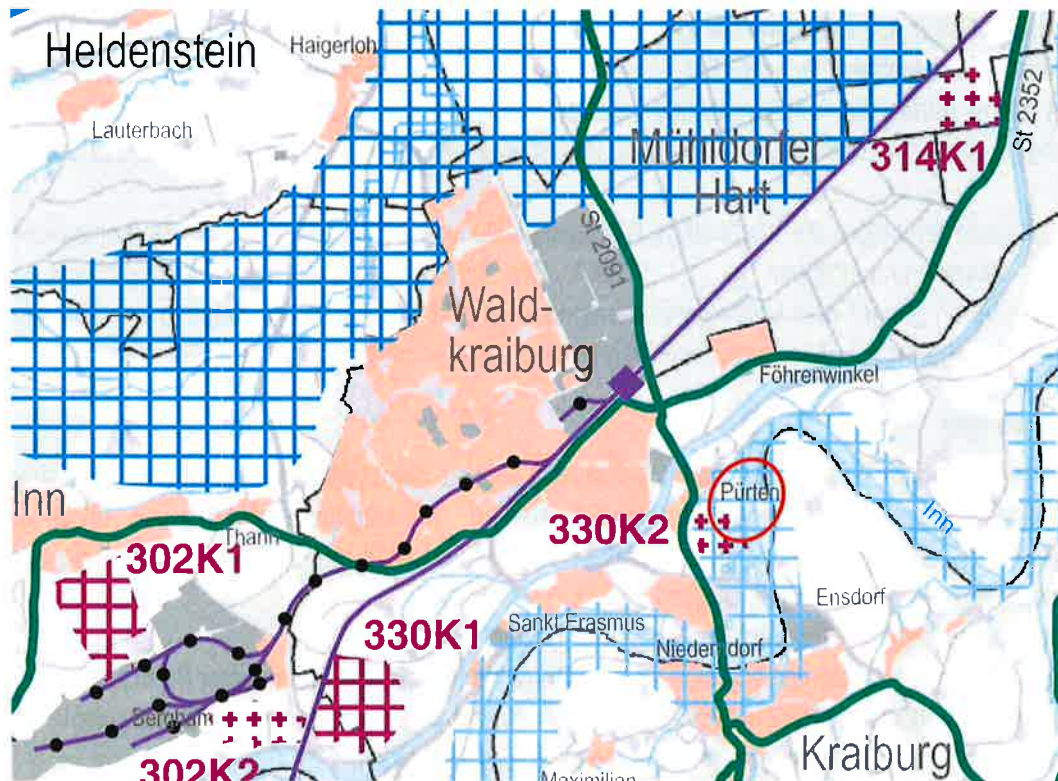


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (blau-kariert=Überschwemmungsgebiet, violett-kariert = Vorranggebiet für Bodenschätze, violett-gekreuzt = Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze)

Quelle: RP18 Südostoberbayern Karte 2 Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung vom 28.10.2017

3.3. Natur- und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder Boden- und Baudenkmalern sowie landschaftsprägende Denkmäler. Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Nr. 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Flächen der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind nicht betroffen. In der Nähe des Projektgebiets befindet sich ein als Ruderalvegetation gekennzeichnetes Gebiet. Das ausgewiesene Biotop befindet sich auf der Nordseite des Plangebietes und es ist eine Initialvegetation (Gebüsche und Gehölze). Das Gebiet des FFH „Innauen und Leitenwald“ (7939-301) ist ca. 1 km vom Projektgebiet in südöstlicher Richtung entfernt. Das genannte FFH-Gebiet liegt entlang der Inn. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind von der Planung des Einkaufsmarktes nicht betroffen bzw. sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Mühldorf (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Flächen der Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind nicht betroffen. In der Nähe des Projektgebiets befindet sich ein als Ruderalvegetation gekennzeichnetes Gebiet. Das ausgewiesene Biotop befindet sich auf der Nordseite des Plangebietes und es ist eine Initialvegetation (Gebüsche und Gehölze). Das Gebiet des FFH „Innauen und Leitenwald“ (7939-301) ist ca. 1 km vom Projektgebiet in südöstlicher Richtung entfernt. Das genannte FFH-Gebiet liegt entlang der Inn. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind von der Planung des Einkaufsmarktes nicht betroffen bzw. sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

4. Ausweisung im bestehenden FNP

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche als „Sonstige Grünfläche“ dar und entspricht damit nicht der bestehenden Nutzung (Einkaufsmärkte).

5. Städtebauliche Ziele und Begründung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verknüpfte Flächennutzungsplanänderung gewährleistet die langfristige Absicherung der bestehenden Versorgung der Bevölkerung und weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Art der baulichen Nutzung soll dabei auf Ebene des FNP als Sondergebiet dargestellt werden.

Die Sondergebietsfläche ist im Hinblick auf die bestehende, zu erhaltende Nutzung sowie weiterer zukünftiger Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan zielgenau zu definieren.

6. Beschreibung des Planungsgebiets

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Stadt Waldkraiburg und erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Kraiburgerstraße. Auf der Nordostseite wird es von der Landesstraße (St 2091) begrenzt und ein Waldgebiet bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs. Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg als „Sonstige Grünfläche“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Flurstücke der Gemarkung Waldkraiburg: 27/11, 27/13, 27/16, 281/20, 281/123, 281/124.

Das Plangebiet stellt eine gewerblich genutzte Fläche dar, auf der bereits drei Märkte angesiedelt sind (2 Lebensmitteldiscounter, 1 Gebäudekomplex mit Drogeriemarkt, Getränkemarkt und Bekleidungsgeschäft).

Bestand

<i>Fläche (m²)</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anteil</i>
17.689	Versiegelung inkl. Gebäude	88,40%
2.320	Grünfläche	11,60%
20.009	Geltungsbereich	100,00%

6.1. Erschließung und Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Staatsstraßen St 2091 und St 2352 erschlossen.

6.2. Immissionen

Das Planungsgebiet unterliegt verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die von den Hauptstraßen ausgehen. Diese Immissionen sind im Rahmen der baulichen Nutzung hinnehmbar.

6.3. Forstwirtschaft

Waldflächen fehlen in dem Planungsgebiet. Direkt angrenzend befindet sich ein Wirtschaftswald (im rechtsgültigen FNP als Forstwirtschaft deklariert).

6.4. Boden

Die gesamte Fläche ist bereits anthropogen überprägt.

Es ist im Baugenehmigungsverfahren ein/e nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 2 zugelassener Gutachter/in mit einer entsprechenden Gefährdungsabschätzung zu beauftragen, um die dargestellten Sachverhalte zu klären und im Bedarfsfall Vorgaben zur Bauüberwachung zu formulieren, welche einzuhalten sind.



Abbildung 3: Umgriff der Flächennutzungsplanänderung
Quelle: DOP20 (LDBV)

6.5. Gewässer

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ 100).

6.6. Erholung

Als Erholungsgebiet hat die Fläche keine Bedeutung.

6.7. Eisenbahn

Durch die nördlich angrenzenden Gleisflächen der Werksbahn ist mit Lärmeinwirkungen und Erschütterungen zu rechnen.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Waldkraiburg und erstreckt sich südlich der Bahnhofstraße und nordwestlich der Kraiburgerstraße.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Sondergebiets „Großflächigen Einzelhandel“ mit einer Fläche von ca. 2 ha. Dabei handelt es sich überwiegend um bestehende Nutzungen, die erstmalig im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der dazugehörige, parallel aufgestellte Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 143 „Sondergebiet Südlich der Bahnhofstraße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung schaffen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan behandelt.

