

#### 4. Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

##### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Waldkraiburg hat in der Sitzung vom 23.02.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.06.2021 hat in der Zeit vom 04.08.2021 bis einschließlich 08.09.2021 stattgefunden.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.06.2021 hat in der Zeit vom 03.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 stattgefunden.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2021 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 beteiligt.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 6. Feststellungsbeschluss:

Die Stadt Waldkraiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.03.2022 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.10.2021, einschließlich des Beschlusses vom 29.03.2022 festgestellt.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 10.05.2022 Az.: 41-Bip067/21 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den..... -Siegel- Max Heimerl, Landrat

##### 8. Ausgefertigt:

Stadt Waldkraiburg, den..... - Siegel -

Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

##### 9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 31.05.2022 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 Einsichtbarkeit des Flächennutzungsplanes ersichtl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

#### 3. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Stadt Waldkraiburg

"1. Änderung" des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg im Teilbereich der Berliner Straße zwischen Ratiborer und Nikolsburgerstraße

Der Stadtrat von Waldkraiburg hat in seiner Sitzung vom 23. Februar 2021 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg mit der "1. Änderung" des Teilbereiches der Berliner Straße zwischen der Ratiborer und Nikolsburgerstraße zu ändern. Die Änderung bezieht sich auf eine 1,58 ha große Fläche, mit den Flurnummern 39, 39/4, 44, 126, 126/1, 126/4, 126/6, 126/7, 123/8, 126/9, 126/12, 130, 2213/4 und 2213/5.

Die Flächen liegen, ausgehend von der Bayernbrücke mit Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim, entlang der Berliner Straße, der Ratiborer und der Nikolsburgerstraße stadteinwärts. Die betreffenden Grundstücksflächen liegen im südöstlichen Kernbereich der Stadt Waldkraiburg. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flurnummern mit Grundstücksflächen als MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt und gewidmet. Die Flurnummer 39 ist als Fläche für Gemeinbedarf - Polizeigebäude gewidmet.

In der "1. Änderung" des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg sollen nun diese Flurstücke, ausschließlich der Flurnummer 39 - Polizeigrundstück, als Teilbereich der Berliner Straße zwischen der Ratiborer und Nikolsburgerstraße in ein MU - Urbanes Gebiet - umgewidmet werden.

Folgende stadtplanerische Hintergründe begründen die Umwandlung - Umwidmung dieser Flächen:

1. Die Stadt Waldkraiburg hat ein "Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) gemeinsam mit den Bürgern erarbeitet. Dieses Konzept folgt dem Ziel, Ressourcen und eine flächensparende Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Nachverdichtung, Innenentwicklung, Gewerbekonzentration und Stadtabrundung zu erreichen. Aufgrund beschränkter Flächenverfügbarkeit soll dadurch eine intensivere Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne einer Aktivierung von Baulücken, Brachen und untergenutzten Grundstücken angestrebt werden.

2. Die Umwidmung der betreffenden Grundstücksflächen von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet soll dieses städtebauliche Konzept unterstützen und es entwickeln. Ein urbanes Gebiet läßt, im Vergleich zu einem Mischgebiet, in seiner Definition in der BauNVO, nach § 6a, eine variabelere Nutzung im Bereich Gewerbe und Wohnen zu und es ermöglicht in der Nutzung der Bereiche eine höhere Nachverdichtung. Dies kann in den folgenden Bebauungsplänen rechtskräftig geordnet und geregelt werden.

3. Im Ergebnis unterstützt diese Neuordnung durch die Umwidmung nachhaltig das städtebauliche Konzept variabler Nutzungsmöglichkeiten und der Nachverdichtung.

4. Alle zusätzlichen in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen, Straßen und Gebäude des bestehenden Flächennutzungsplanes, welche außerhalb des eingezeichneten Geltungsbereiches liegen, wurden aus dem städtischen Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg nachrichtlich übernommen. In allen übrigen, nicht angesprochenen Punkten, behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung, der Stadt Waldkraiburg, seine Gültigkeit.

Aufgestellt am 29.06.2021

Geändert am 05.10.2021

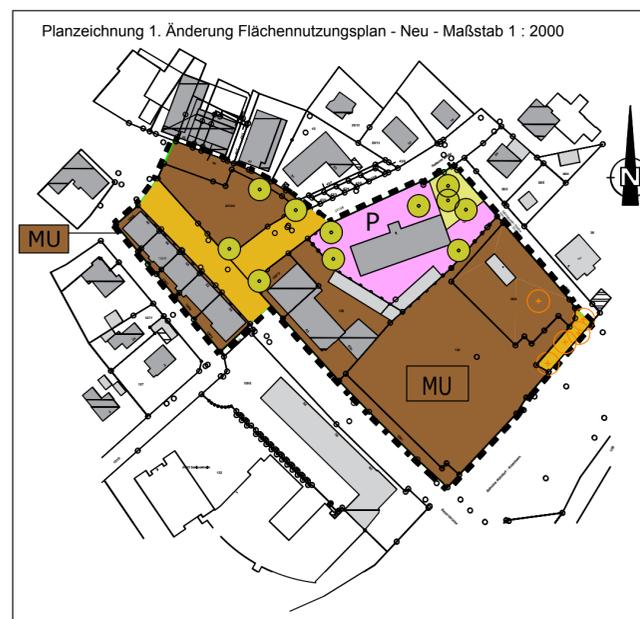
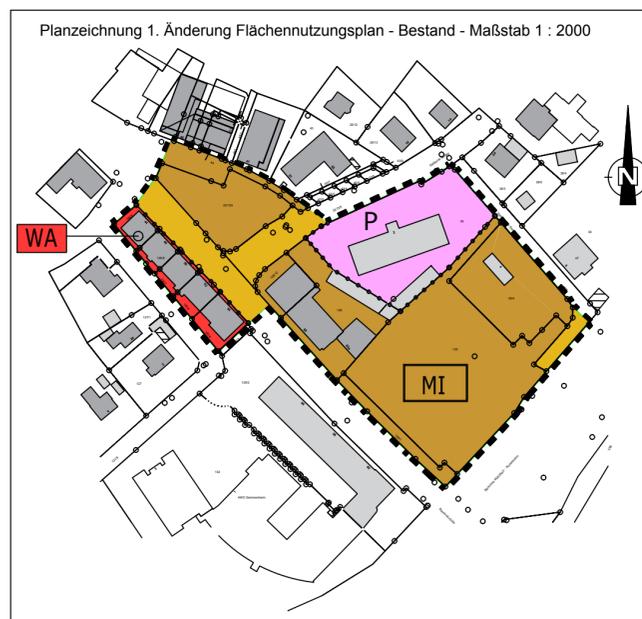
Entwurfsverfasser

Architekt Friedl

Peter-Rosegger-Str. 1

84 478 Waldkraiburg

## 2. Planzeichnung 1. Änderung des Flächennutzungsplan Bestand und Neu Maßstab 1 : 2000



## "1. Änderung" des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Berlinerstraße zwischen Ratiborer und Nikolsburgerstraße Stadt Waldkraiburg

### Textteil :

Anlaß der Änderung :

Für die Stadt Waldkraiburg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der "1. Änderung" geändert werden. In dieser Änderung sollen Flächen die als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet gewidmet sind in eine Fläche für "Urbane Gebiete" umgewidmet werden.

**Die " 1. Änderung" des Flächennutzungsplanes im Teilbereich der Berliner Straße zwischen Ratiborer und Nikolsburgerstraße besteht aus folgenden Teilen:**

1. Textliche Festsetzungen - Planzeichen mit Text
2. Planzeichnung M 1 : 2000
3. Begründung zum Flächennutzungsplan
4. Verfahrensvermerke
5. Umweltbericht

## 1 Textliche Festsetzungen

### 1.1 Grenzen

- 1.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung, des Flächennutzungsplanes der bestehenden, gewidmeten und der umzuwidmenden Flächen.
- 1.1.2 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung



### 1.2 Art der baulichen Nutzung - Planzeichen

- 1.2.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO



- 1.2.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



- 1.2.3 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO



- 1.2.4 Öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich



- 1.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf - Polizeigebäude



- 1.2.6 Grünflächen im Geltungsbereich



- 1.2.7 Baumbestand zu erhalten.



- 1.2.8 Baumbestand zu fällen.



### 2. Hinweise

- 2.1 Bestehende Gebäude im Geltungsbereich



- 2.2 Parzellenummer



- 2.3 Grundstücksgrenzen



- 2.4 Hausnummer



### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegenden liegenden Bauflächen sind Bestand des Flächennutzungsplanes und wurden nachrichtlich von der Stadt Waldkraiburg als Ortsplan übernommen. Für diese nachrichtlich übernommenen Planunterlagen kann keine Haftung übernommen werden.

Stadt Waldkraiburg

Aufgestellt am : 29.06.2021

Geändert am : 05.10.2021, einschließlich d. Beschlusses vom 29.03.2022

Unterschrift  
Entwurfsverfasser  
Architekt H. Friedl  
Peter-Rosegger-Str. 1  
84478 Waldkraiburg

Unterschrift  
1. Bürgermeister Stadt Waldkraiburg  
Robert Pöttsch  
Stadtplatz 26  
84478 Waldkraiburg