

## Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg

### 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waldkraiburg hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, die durch das Büro U-Plan GbR ausgearbeitete 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Textteil und Begründung sowie Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.07.2020 zu billigen und öffentlich auszulegen. Für den Entwurf mit Datum 07.07.2020 einschließlich des Umweltberichtes wurde in der Zeit vom 28.08.2020 bis 06.10.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von 2 Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Ortsplanung beide im Landratsamt) wurden Einwände und Hinweise, die sich **spezifisch auf die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes** beziehen, vorgebracht. Diese werden hier nachfolgend behandelt. Alle weiteren Einwände und Hinweise wurden von den Trägern öffentlicher Belange in einer gemeinsamen Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Bebauungsplan Nr. 82 bzw. in einer Stellungnahme spezifisch auf den Bebauungsplan Nr. 82 bezogen, abgegeben. Diese Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 behandelt.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgende Abwägung vorgenommen:

Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:			
Nr.	Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle	Einwände/ Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Mühlendorf, (Az.: 41-Blp065/20), <u>Untere Naturschutzbehörde</u> vom 30.09.2020	<p>1. Naturschutz und Landschaftspflege (fachliche Informationen und Empfehlungen):</p> <p>Die Stadt Waldkraiburg plant bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Südwesten des Stadtgebiets neuen Wohnraum planerisch zu sichern. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dies aufgrund von Aussagen des Regionalplanes Südostoberbayern kritisch gesehen. Im Regionalplan sind folgende Formulierungen niedergeschrieben, welche in Widerspruch zu der aktuellen Planung stehen: Ziel des Regionalplan Südostoberbayern ist, nicht zusammenhängende Siedlungseinheiten durch ausreichend dazwischenliegende Freiflächen dauerhaft voneinander zu trennen. Im Regionalplan heißt es konkret: „Um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten.“</p>	<p>Zu 1. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Formulierung im Regionalplan, dass „zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten“ sind (S. 73 der Begründung), <u>kein strikt bindendes raumordnerisches Ziel i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB darstellt</u>, da sie in mehrerlei Hinsicht nicht hinreichend bestimmt ist. Zunächst hängt die Einordnung einer raumordnerischen Vorgabe als Ziel i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr.1 ROG nicht allein von der Bezeichnung ab, sondern richtet sich nach dem materiellen Gehalt der Planaussage selbst: die Regelung muss die in § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG umschriebenen Voraussetzungen haben. Danach sind Ziele der Raumordnung „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen“ (Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB,</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>→ Widerspruch zur Planung, da Freiraum zwischen Aschau am Inn und Waldkraiburg verloren geht.</p> <p>Weitere Ziele lauten: „Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder [...] sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.“</p> <p>→ Verlust des Waldrands ist ein Widerspruch zur Planung.</p> <p>„Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden.“ [...] „Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“</p> <p>→ Widerspruch zur Planung, da nun eine bandartige Entwicklung von Waldwinkel bis Waldkraiburg-Ost erfolgt (Wanderbarriere für Säugetiere etc.).</p> <p>Als Grundsätze sind im Regionalplan folgende Formulierungen festgelegt:</p> <p>„Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen Landschafts- und Freiräume geprägt sein.“</p> <p>„Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.“</p> <p>→ Widerspruch zur Planung, da die unter „Zielen“ genannte Größenordnung der Freiräume von 500 m zwischen den Siedlungen nun deutlich unterschritten wird. Durch die zukünftige Siedlungsausdehnung wird verstärkt gegen diese Zielsetzung verstoßen, indem lediglich ca. 250 m statt wie bislang über 400 m Freifläche verbleiben. Da die Nachbargemeinde ebenfalls ihr Gewerbegebiet in Richtung Waldkraiburg entwickeln möchte (so der mir aktuell bekannte Planungsstand) würden zukünftig weniger als 100</p>	<p>Werkstand: 141. EL Februar 2021, § 1 Rn. 48). Allein der Zusatz „Z“ neben dem entsprechenden Absatz im Regionalplan genügt somit nicht, um die Zielqualität der Regelung zu bejahen. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Planaussage ausreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar gefasst ist (BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8.10, NVwZ 2011, 821). Die Zielqualität muss aber verneint werden, wenn die entsprechende Planaussage eine so geringe Dichte aufweist, dass sie die abschließende planerische Abwägung nicht vornimmt (OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 21.04.2015 - 10 D 21/12.NE). Für „In der Regel“-Formulierungen gilt dabei, dass diese die für ein Ziel erforderliche Verbindlichkeit nicht aufweisen, sofern sie nicht die Ausnahmesachverhalte, die ein Abweichen von der Regel erlauben, bereits ausdrücklich aufführen (vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauB, Werkstand: 141. EL Februar 2021, § 1 Rn. 49). Dies kann auch bei der hier vorliegenden Formulierung „<i>grundsätzlich</i>“ angenommen werden, da diese impliziert, dass es zum Grundsatz eine Ausnahme geben muss. Da aber im Regionalplan keine Ausnahmesachverhalte, für die die 500 m-Regelung nicht gelten soll, genannt werden, kann die Regel auch nicht verbindlich als Ziel gelten. Hinzu kommt, dass auch der Begriff „<i>Entwicklungachsen</i>“ nicht hinreichend bestimmt ist. Voraussetzung für die Annahme der Zielqualität einer Regelung ist deren hinreichende sachliche und räumliche Konkretisierung. Es muss aus der Festlegung im Raumordnungsplan mit hinreichender Sicherheit ermittelbar sein, auf welchen Teilraum, Bereich, Fläche oder Standort sich die Festlegung bezieht (Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 3 Rn. 25). Die größte räumliche Bestimmtheit haben dabei zeichnerische Festsetzungen, allerdings können auch rein textliche Festsetzungen hinreichend räumlich konkret sein, wenn sie das Gebiet, für das die Regelung gelten soll, in seinem Kern verbal beschreiben und seine genaue gebietliche Abgrenzung nachfolgenden Raum- oder Fachplanungen überlassen (Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 141. EL Februar 2021, § 1 Rn. 50a). Dies ist hier nicht</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		<p>m Korridor verbleiben. Auf einer Länge von ca. 7 km (von Waldwinkel bis Waldkraiburg Ost) würde sich dann ein nahezu geschlossenes Siedlungs- und Gewerbekonstrukt erstrecken. Dies würde eine massive Wanderbarriere für die heimische (Flora) und Fauna darstellen. Daher kommt bei Fortführung der vorgelegten Planung dem zukünftig verbleibenden Restkorridor zwischen Aschau am Inn und Waldkraiburg eine besondere Bedeutung zu. Dieser sollte nach Möglichkeit so naturnah wie möglich gestaltet werden um als Biotopverbundachse für die Tierwelt erhalten zu bleiben. Entsprechend sollte ein Zugriff auf diese Restflächen durch die Kommunen angestrebt werden, um diesen Korridor entsprechend naturnah zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet zum Teil als landwirtschaftliche Fläche, als Waldgebiet und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der größte Teil wird allerdings vom Waldgebiet eingenommen. Die Waldfläche weist neben der Lebensraumfunktion eine wichtige Klimafunktion für das Stadtklima auf. Zudem stellt der Wald ein charakteristisches Landschaftsbild für die Stadt Waldkraiburg dar, da die gesamte Stadt von Wald umgeben ist und durch lineare Waldstrukturen durchkreuzt wird. Insgesamt wird die Durchbrechung des bestehenden Waldrands kritisch gesehen. Der natürlich eingewachsene Waldrand stellt neben der Bedeutung für das Landschaftsbild und der klimatischen Funktion ein wichtiges Jagdhabitat, insb. für Fledermäuse, dar. Entsprechend ist es aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen den bestehenden Waldrand zu erhalten oder zumindest in die Siedlungsstruktur einzubeziehen. Die Möglichkeit zur „Verlagerung“ des Waldrandes in Richtung Westen (Planvariante) stellt aus fachlicher Sicht eine nachrangige Variante dar. Allerdings ist der Stadt Waldkraiburg zugutezuhalten, dass gegenüber der Erstplanung (Scoping-Termin) mittlerweile eine qualitativ</p>	<p>der Fall. Vorliegend wird das Gebiet, für das die 500 m-Regelung gelten soll, nur durch die Zusätze „in <i>Entwicklungachsen</i>“ und „zwischen <i>Siedlungseinheiten</i>“ festgelegt. Der Regionalplan selbst definiert diese Begriffe nicht weiter und legt auch in räumlicher Hinsicht nicht fest, wo im Geltungsbereich sich Entwicklungachsen befinden. Gerügt wurde von der UNB konkret, dass der ausreichende Freiraum zwischen Waldkraiburg und Aschau a. Inn verloren gehe. Aus Luftbilddaufnahmen wird deutlich, dass es sich bei dem Ortsteil Thann der Gemeinde Aschau a. Inn, welcher am nächsten an dem geplanten Wohngebiet der Gemeinde Waldkraiburg liegt, lediglich um einen größeren Weiler, bestehend aus einigen landwirtschaftlichen und einigen Wohngebäuden, handelt. Dabei ist schon fraglich, ob dieser Ortsteil überhaupt als Siedlungseinheit bezeichnet werden kann. Auch das Sondergebiet Dauerkleingärten nördlich vom Planungsgebiet der Gemeinde Waldkraiburg dürfte nicht als Siedlungseinheit einzuordnen sein.</p> <p>Dass der Planbereich den südwestlichen Stadtrand Waldkraiburgs umfasst und damit näher an die Bebauung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn heranrückt, ist unbestritten, jedoch vor dem Hintergrund des innerhalb des ISEKs<sup>1</sup> nachgewiesenen Wohnraumbedarfes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse des durchgeführten Flächenmanagements mit Erhebung der Innenentwicklungspotentiale (Büro Dragomir Stadtplanung GmbH<sup>2</sup>) nicht zu kritisieren.</p> <p>Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das aktuelle <u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)</u> Waldkraiburg zusammen mit Mühldorf a. Inn als <u>Oberzentrum</u> mit entsprechenden Funktionen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum einstuft. Der <u>Regionalplan</u></p>

<sup>1</sup> Stadt Waldkraiburg (2018): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018.

<sup>2</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023.

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
		deutlich höherwertige Ortsrandgestaltung (Waldmantel) vorgesehen ist.	<p><u>Südostbayern</u> (Stand 2000) stuft die Stadt Waldkraiburg (noch) als Mittelzentrum zwischen Mühldorf und Wasserburg ein. Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung und durch Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes gestärkt werden. Ihre Wohnfunktion soll nachhaltig verbessert werden. Diese Zielsetzungen (Arbeitsplatz- und Wohnraumbereitstellung) sind somit mit dem Ziel, ausreichend Freiraum zwischen den Nachbargemeinden zu halten, gerecht gegeneinander abzuwägen: Nach Meinung der Stadt Waldkraiburg wird mit der vorliegenden Planung weder eine Zersiedelung der Landschaft noch die Entstehung einer nicht mehr tolerierbaren, ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur verbunden. Durch Blick auf das Luftbild wird deutlich, dass sich die Bebauung Waldkraiburgs auf der Niederterrasse des Inns im Westen <u>insgesamt kompakt und damit nicht bandartig ist</u> und zudem die Planung hier einen sichtbaren Abschluss in Form eines ca. 30 m breiten Waldstreifens vorsieht. Insofern ist im vorliegenden Fall von einer städtebaulich erforderlichen Erweiterung der Wohnbebauung im Westen Waldkraiburgs auszugehen, die mit einem breiten, naturnah gestalteten Ortsrand als Wald ihren Abschluss findet. Die Ausdehnung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn nach Osten in Richtung des Stadtgebietes Waldkraiburgs (Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes) kann nicht als Argument dazu dienen, dass die im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesene Stadt Waldkraiburg ihre Planungshoheit und die im LEP genannten Aufgaben auf ihrem Stadtgebiet nicht mehr ausüben darf, zumal, wie auf dem Luftbild deutlich erkennbar, die Siedlungsstruktur der Nachbargemeinde Aschau a. Inn zu Lasten der Stadt Waldkraiburg kritisierten ungegliederten bandartigen Struktur führt.</p> <p>Auch wird in Abrede gestellt, dass der verbleibende Raum zwischen den beiden Gemeinden (Stadt Waldkraiburg/Gemeinde Aschau a. Inn) nicht mehr ausreichend sei, um als Freiraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu dienen: In diesem Zusammen-</p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			<p>hang ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Bebauungsplanung im Westen der geplanten Wohnbebauung bewusst einen naturnahen Laubmischwald vorsieht, der neben dem Orts- und Landschaftsbild (&gt; Eingrünung des Baugebietes) der Tier- und Pflanzenwelt als wertvoller Lebensraum dient. Zudem wird festgestellt, dass sich die im Geltungsbereich gelegenen ca. 2 Hektar Wald in etwa zur Hälfte aus vorhandenen Waldflächen, die erhalten und ökologisch optimiert werden und zur Hälfte aus neuangelegten naturnahen Waldflächen zusammensetzen. Insofern sieht die Stadt Waldkraiburg in Abwägung mit der Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, keinen Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, „landschaftsprägende Strukturen zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen“.</p> <p>Da die im Geltungsbereich gelegenen Waldflächen im Rahmen der geplanten Bodenneuordnung in den Besitz der öffentlichen Hand übergehen sollen, ist eine ökologisch und gestalterisch optimierte Ausgestaltung der verbleibenden und neu angelegten Waldbereiche ein realistisch umsetzbares und erklärtes Ziel der Planung, welches sich auch in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan niederschlägt (vgl. dazu Festsetzungen zum Artenschutz). Insofern kann zukünftig von einer hohen ökologischen Wertigkeit des Nord-Süd-verlaufenden Waldstreifens ausgegangen werden, dem somit auch eine hohe Funktion im Biotopverbund als Leitlinie und Austauschbereich für Tiere und Pflanzen zukommt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass zudem durch die vorgesehene Verlagerung von Wurzelstöcken (anstelle von Verwendung von Forstschulware) aus den zu rodenden Bereichen in die zur Aufforstung geplanten Bereiche dort eine beschleunigte Waldentwicklung verfolgt wird (vgl. dazu auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zum B-Plan Nr. 82).</p> <p><u>Fazit:</u></p>

<b>Stellungnahmen und Abwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldkraiburg:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange/ Fachstelle</b>	<b>Einwände/ Hinweise</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			An der Änderung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unverändert festgehalten. Abstimmung: Ja 12 Nein 1
	Landratsamt Mühl- dorf, (Az.: 41- Blp065/20), <u>Kommunale Jugendarbeit</u> vom 30.09.2020	1. Die Stellungnahme erfolgt im Bebauungsplan.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 verwiesen.  Abstimmung: Ja 13 Nein 0
	Landratsamt Mühl- dorf, (Az.: 41- Blp065/20), <u>Ortsplanung</u> vom 30.09.2020	1. Gegen die dargestellte Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Einwände. Da sich jedoch der Änderungsbereich bis unmittelbar an die westliche Grenze des Stadtgebietes erstreckt, kommt der dargestellten Eingrünungsfläche als Zäsur und ortsplannerische „Visitenkarte“ der Stadt Waldkraiburg besondere Bedeutung zu.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Eingrünung wird die Stadt Waldkraiburg dem Ziel, einen charakteristischen Ortsrand zu gestalten, gerecht. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Abstimmung: Ja 13 Nein 0
2	Wasserwirtschafts- amt Rosenheim, (Az: 2-4621-MÜ 30- 18791/2020 vom 26.08.2020	1. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sind wir grundsätzlich einverstanden. Zu wasserwirtschaftlichen Details äußern wir uns im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.	Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 verwiesen.  Abstimmung: Ja 13 Nein 0