Stadt Waldkraiburg

WALDKRAIBURG
DIE STADT.

41 se

Bekanntmachung

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich zwischen der Reichenberger und Graslitzer Straße

Änderungsbeschluss und Frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Waldkraiburg hat in der öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 beschlossen, diese Planänderung aufzustellen. Des Weiteren wurde der Vorentwurf des Planes gebilligt und beschlossen, den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB- öffentlich auszulegen.

Die Beschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet liegt nördich der Graslitzer Straße und östlich der Reichenberger Straße. Der genaue Umgriff ist im Lageplan dargestellt.

Anlass und Ziel der Planung sind geänderte Nutzungsansprüche im Planungsgebiet sowie eine parallel erfolgende Planung im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Ziel der genannten Planung ist u.a. die Errichtung einer Wohnanlage zur Innenverdichtung im derzeitigen Mischgebiet. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 145 "SGF-Gelände zwischen der Reichenberger Straße, Graslitzer Straße und dem Schweidnitzer Weg" wird im Parallelverfahren neu aufgestellt. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen zudem weitere Bereiche mit derzeitigen Mischgebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf (Kirche) überplant werden. Der Änderungsbereich soll in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden, da dies der städtebaulich Entwicklung Rechnung trägt. Es werden außerdem Grünflächen (Park und Spielplatz) an die tatsächlich vorhandenen Flächen angepasst. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnanlage sowie weitere Vorhaben zur Entwicklung und Innenverdichtung bzw. Nutzung von freiwerdenden Potenzialflächen in Waldkraiburg schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, seine Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 25.09.2023, und den vorhandenen wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden in der Zeit

vom 18.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024

bei der Stadt Waldkraiburg, Stadtplatz 26, Bauabteilung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während dieser Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Bei Bedarf können diese jedoch auch auf anderem Weg (während der Dienststunden zur Niederschrift), abgegeben werden.

Die Unterlagen können auch auf unserer Homepage unter: https://www.waldkraiburg.de/stadt-verwaltung/wirtschaft-stadtentwicklung/bauleitplanung/laufende-bauleitplaene eingesehen werden.

41 se

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben (§§ 3 Abs. 2, 4 a Abs. 6 BauGB).

Folgende wesentliche umweltbezogener Informationen liegen uns vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
Mensch	- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018, - Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 145 „SGF-Gelände“ SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH vom 29.09.2023	- Bedarfsermittlung und Ermittlung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Baulückenkataster) - Zu erwartende Verkehrsmehrung, Beurteilung der Leistungsfähigkeit vorhandener Straßen
Arten und Lebensgemeinschaften	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing.(FH) Alexander Scholz vom Juli 2023.	- Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen die mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 2087 in Waldkraiburg verbunden sein können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. - Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.
Boden	Umweltbericht	- Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentionsfähigkeit des Bodens bewegt sich im hohen Bereich.
Wasser	Ortsbegehung	- Vorranggebiete für die Wasserversorgung sowie für den Hochwasserschutz und Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen außerhalb der Planung.

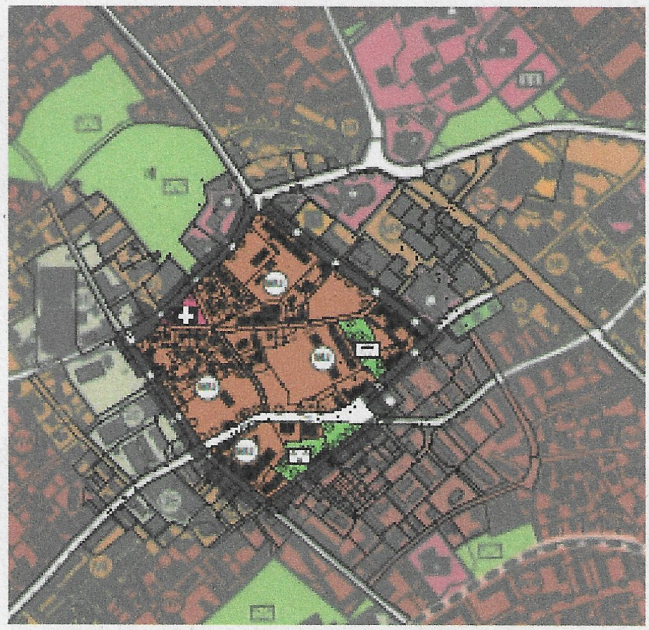
WALDKRAIBURG
DIE STADT.

41 se

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
Luft/Klima	Ortsbegehung	- Durch das Vorhaben der Nachverdichtung erhöhen sich die Emissionen, z.B. durch das Verkehrsaufkommen und durch die Beheizung weiterer Gebäude, jedoch im vorbelasteten Bereich.
Landschaftsbild	Ortsbegehung	- Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage, Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschafts- bzw. Stadtbild ein.
Kultur- und Sachgüter	Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg	- Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden

Hinweis:
Um eine Terminvereinbarung wird gebeten. Dies ist auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Öffnungszeiten telefonisch möglich.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs.1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.



Der Geltungsbereich ist farblich hervorgehoben.

Waldkraiburg, 4. Januar 2024

Robert Pötzsch
Erster Bürgermeister

anzuheften am: 09.01.2024
abzunehmen am: 27.02.2024