



## Bekanntmachung

### **46. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82, Waldkraiburg West**

Der Stadtrat der Stadt Waldkraiburg hat in der öffentlichen Sitzung am 23.05.2023 beschlossen, den Planentwurf der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB- öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt südlich der Danziger Straße, nördlich der Staatsstraße 2352 („Inntalstraße“) und westlich der Von-der-Tann-Straße. Der genaue Umgriff ist im Lageplan dargestellt.

Anlass und Ziel der Planung: Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostizierte für die Stadt Waldkraiburg bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsanstieg auf 23.960 Einwohner. Anhand der aktuellen Datenlage kann jedoch schon derzeit festgestellt werden, dass die Prognose von der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes abweicht und unter Zugrundelegung der früheren Entwicklung bis 2030 auch höhere Bevölkerungszahlen (bis zu 24.950 Einwohner) denkbar sind (ISEK 2018). Unter der Annahme, dass der tatsächliche Zuwachs an Einwohnern zwischen der konservativen und der höheren Prognose liegt, leitet sich gemäß ISEK unter Zugrundelegung einer hohen Baudichte ein Flächenbedarf für Bauland von ca. 13 – 19 ha neuer Siedlungsfläche ab. Dieser Bedarf kann durch Leerstände aufgrund von Auffassungen und durch Nachverdichtung nicht kompensiert werden. Darüber hinaus kann den Statistiken des ISEKs für Waldkraiburg entnommen werden, dass in der Stadt Waldkraiburg im Vergleich zum Landkreis überproportional mehr Menschen in Mehrfamilienhäusern wohnen und dass die Bevölkerung Waldkraiburgs durch eine überdurchschnittliche und fortschreitende Überalterung gekennzeichnet ist. Aus diesem Grund besteht insbesondere ein dringender Bedarf an Eigenheimen für junge Familien. Zugleich wurde in den letzten 10 Jahren keine Siedlungsfläche in bedeutsamer Größenordnung ausgewiesen, sondern vornehmlich nachverdichtet.

In diesem Zusammenhang stellt die hier vorliegende Ausweisung von ca. 6 Hektar allgemeiner Wohnbaufläche in Bereich von Waldkraiburg West einen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur dar, indem hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, also Bauland für „junge Familien“ zur Verfügung gestellt wird.

Gleichfalls wird das grünordnerische Konzept, welches der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan zugrunde liegt, im Grundsatz auch in der geänderten Planung beibehalten.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, seine Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.05.2023, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

**vom 28.12.2023 bis einschließlich 09.02.2024**

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.





41 se

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

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).

Aufgrund der anstehenden Winterfeiertage während der Auslegungsfrist wurde der Auslegungszeitraum angemessen verlängert (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Folgende wesentliche umweltbezogener Informationen liegen uns vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Abschlussbericht 2018,</li> <li>- Dragomir Stadtplanung GmbH (2023): Flächenmanagement - Erhebung der Innenentwicklungspotentiale. Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss am 31.01.2023,</li> <li>- Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg,</li> <li>- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Waldkraiburg West, erstellt durch Gevas, Humberg &amp; Partner vom Dezember 2023,</li> <li>- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrslärm), erstellt durch das IB Greiner, Bericht Nr. 220071 / 6 vom 10.10.2023.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsermittlung und Ermittlung vorhandener Innenentwicklungspotentiale (Baulückenkataster) mit folgendem Ergebnis: der spezifische Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien kann nicht durch vorhandene Potentiale gedeckt werden,</li> <li>- Darstellung im FNP: Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen,</li> <li>- Zu erwartende Verkehrsmehrung, Beurteilung der Leistungsfähigkeit vorhandener Straßen (z. B. Stettiner Straße),</li> <li>- Beurteilung der von der Staatsstraße ausgehenden Schallemissionen sowie der erforderlichen Schutzmaßnahmen.</li> </ul>
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protokoll zum Scopingtermin vom 19.07.2019,</li> <li>- Ortsbegehungen mit Erfassung der Vegetation und der Fauna sowie Fachinformationssystem Naturschutz,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festlegung des Untersuchungsumfanges für die saP (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus),</li> <li>- Nadelholz- und Mischwaldflächen unterschiedlicher Ausprägung, intensiv genutzte Ackerflächen, keine Biotopflächen und keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Planbereich,</li> </ul>





41 se

Schutzgut	Art der vorhandenen Information	
	- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro R2 vom 16.05.2023.	- Festlegung von CEF-Maßnahmen für die Dorngrasmücke sowie von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.
Boden	- Boden Übersichtskarte, Maßstab 1 : 25.000,  - Fachgutachten des IB für Geotechnik und Wasser GmbH Nr. 13005 zu den Bodenverhältnissen.	- Planbereich ist der würmeiszeitlichen Niederterrasse zuzuordnen, - Bodentypen: Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) (= Einheit 22b).
Wasser	Ortsbegehung	- Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser reicht nicht in obere Bodenschichten.
Luft/Klima	Ortsbegehung sowie Aussagen des Waldfunktionsplanes	- Wald mit Funktion für den lokalen Klimaschutz sowie für den Immissionsschutz.
Landschaftsbild	Ortsbegehung, Nutzungskartierung	- Dem im Westen gelegenen Wald kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.
Kultur- und Sachgüter	Flächennutzungsplan der Stadt Waldkraiburg	- Im Norden des Planbereiches ist im Randbereich des ehemaligen Rüstungswerkes Waldkraiburg eine Vermutungsfläche „Bodendenkmal“ dargestellt.

Hinweis:

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

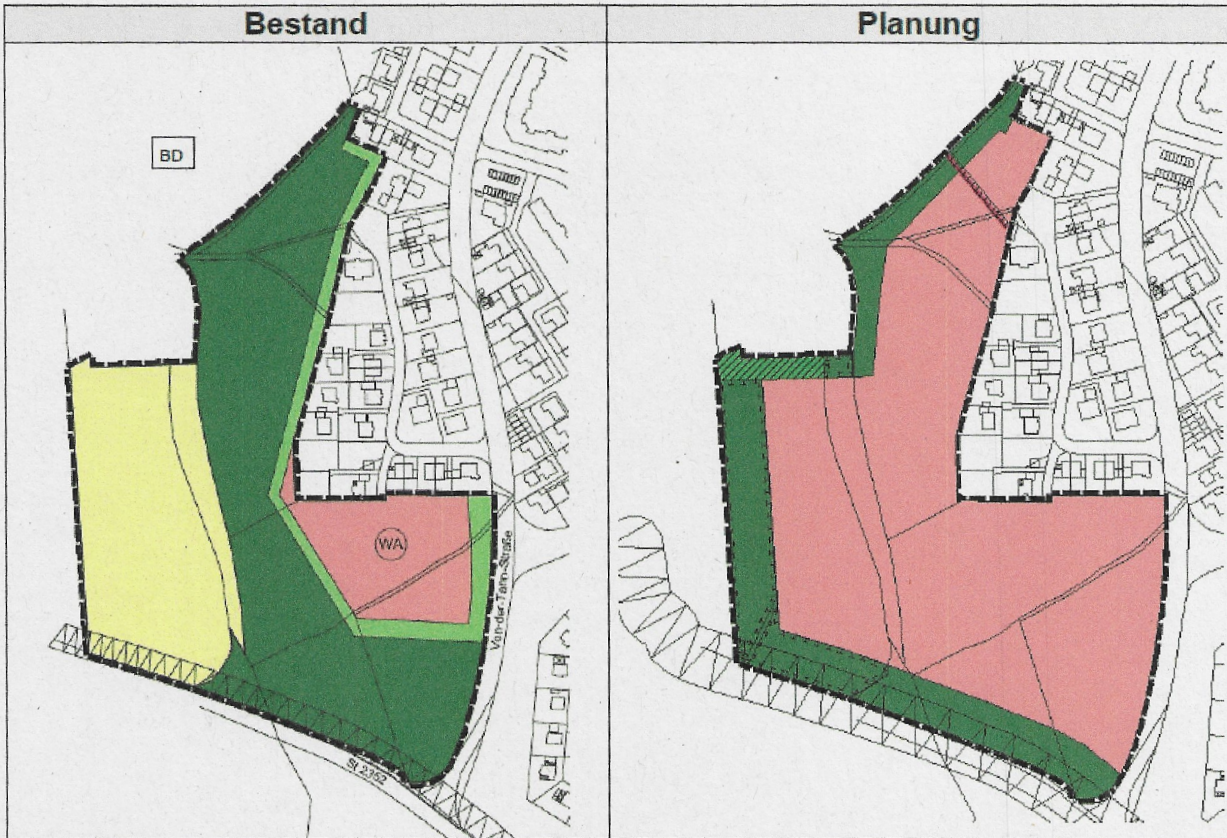
Datenschutz:

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.





41 se



Waldkraiburg, 19. Dezember 2023

Robert Pöttsch  
Erster Bürgermeister