



Markt Kraiburg a. Inn

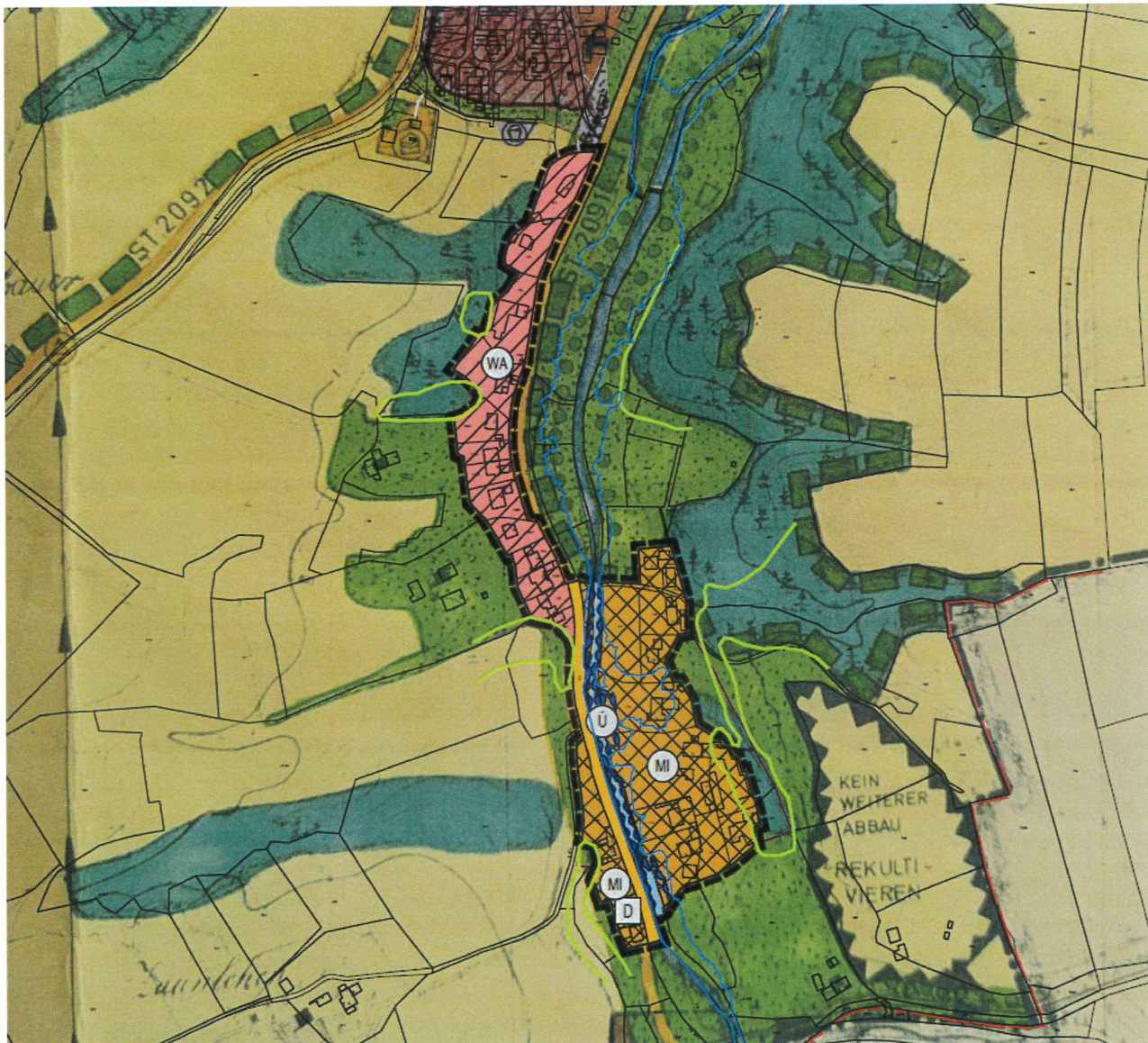
**Zusammenfassende Erklärung gemäß
§ 6a Abs. 1 BauGB zur 17. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

für den Bereich des Wanklbachtals, (Gebiet an
der Trostberger Straße ab Hausnummer 24 bis
Hausnummer 62)

Inhalt:

1. Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange
4. Planungsalternativen
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Ergebnis der Abwägungen

Planausschnitt:



1. Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um dem Wanklbachtal eine städtebaulich, geordnete Richtung zu geben und um die bestehenden Siedlungsbereiche entlang des Plangebietes im Flächennutzungsplan an den Bestand anzupassen war eine Änderung erforderlich.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die bisher als sonstige Grünflächen dargestellten Flächen in eine Mischgebietsfläche (südlicher Teil) und ein Allgemeines Wohngebiet (nördlicher Teil) geändert.

Die Flächennutzungsplanänderung sollte den jeweiligen Gebietscharakter eindeutig festlegen und eine zukünftige Fehlentwicklung der Ortschaft verhindern. Auf Innerhalb der Siedlungsflächen liegenden freien Bauflächen sollten moderate, dem Gebietscharakter entsprechende Weiterentwicklungen ermöglichen werden.

2. Verfahrensablauf:

Der Marktgemeinderat Kraiburg a. Inn hat in der Sitzung vom 11.10.2022 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.10.2022 hat in der Zeit vom 28.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022 stattgefunden.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 10.01.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2023 bis 08.05.2023 öffentlich ausgelegt. Aufgrund eines Formfehlers in der Bekanntmachung zu dieser Auslegung, wurde die öffentliche Auslegung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 10.01.2023 samt Begründung mit Umweltbericht und diversen umweltbezogenen Stellungnahmen erneut im Zeitraum vom 15.02.2024 bis 15.03.2024 durchgeführt. Die ausgelegten Unterlagen waren exakt gleich.

In den gleichen Zeiträumen wurden auch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Markt Kraiburg a. Inn hat mit Beschluss vom 09.04.2024 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 festgestellt.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 12.02.2025 Az. 41-Blp074/22 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 19.02.2025 öffentlich durch Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntgabe ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Ein Umweltbericht wurde erstellt und in die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Die Änderungsbereiche schließen unmittelbar an den südlichen historischen Ortskern von Kraiburg am Inn an. Die Änderungsbereiche sind überwiegend durch die Staatsstraße 2091 und in Teilbereichen durch Gemeindeortstraßen erschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellte ausgangs im Änderungsbereich eine sonstige Grünfläche, eine Straße (ST 2091) und eine Wasserfläche (Wanklbach) dar. Tatsächlich lagen im Plangebiet auch Siedlungsbereiche mit einer Wohn- und bzw. gewerblichen Nutzung vor.

Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB, die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG) und die Immissionsschutz-Gesetzgebung beachtet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Luftthygiene	X			Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
			<p>Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen</p> <p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Die kleinen möglichen Erweiterungsflächen des Mischgebiets befindet sich im Anschluss an bestehende Bauflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch gewerbliche Betriebe. Die daraus entstehenden Emissionen sind im Mischgebiet zu dulden. Durch die Staatsstraße ST2091 ist ebenfalls mit Emissionen zu rechnen. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren. In einer ggf. weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und die notwendigen Festsetzungen zu treffen. Es entsteht nur eine geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr.</p>	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17				bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	
				<u>Erholung</u> Der Planungsbereich ist umgeben von bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen sowie von Wald- und Gehölzflächen. Die Flächen weisen im Be- stand eine in Teilbereichen eingeschränkte Erho- lungsfunktion auf, die mit entsprechenden Maßnahmen im Gesamtkontext der umgebenden Be- bauung nach wie vor so erhalten bleibt.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts befin- det sich ein kartiertes Biotop, das aber in diesem Teilbereich faktisch nicht mehr vorhanden ist. Daher ist hier auch von keinem Eingriff auszugehen. Der überwiegende Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut. Auf den überplanten Eingriffsflächen im Be- reich der bestehenden Siedlungsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17			bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	
			<p>Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen</p>	
			<p>Der Wankbach wird in Teilbereichen durch Gehölzbestände begleitet, die erhaltenswert sind. Auch grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich geschlossene Gehölzbestände an, die zum Teil als Biotop kartiert sind. Auf Grund der kleinräumigen Nutzung, der Lage am Wankbach und im Einflussbereich von kartierten Biotopen sind zum Teil gute Lebensgrundlagen für einzelne Tiergruppen und auch bezüglich der Fauna vorhanden. Auch kann von einer gewissen biologischen Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ausgegangen werden. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.</p>	
				<p>Der durch weitere mögliche Bebauung entstehende Eingriff wird in einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.</p>

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 17			
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Boden		X		Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die mögliche zusätzliche Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die unmittelbare Lage in einem bereits bestehenden Siedlungsbereich wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Mit einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge von erforderlichen Bauantragsverfahren erfolgen entsprechende Festsetzungen bzw. Regelungen.
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt im Nahbereich des Wankbachs innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Es ist von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Die Plansible fläche liegt größtenteils in einem wassersensiblen Bereich. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
				Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflächen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 39 und des Landschaftspla- nes durch das Deckblatt Nr. 17				Bemerkung Planungsziele und -vorgaben im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich			
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennens- werte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksa- men Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflä- chen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.	
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Sonstige Grünflä- chen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.	
					Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

4. Planungsalternativen

Eine Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Siedlungsflächen wäre ohne die durchgeführte 17. Änderung nicht oder nur mit Einschränkungen möglich.

Der Markt Kraiburg am Inn beurteilte die 17. Änderung somit als sinnvoll und zielführend, insbesondere da die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur am gewählten Standort einen relativ sparsamen Flächenverbrauch ermöglicht.

Eine Betrachtung alternativer Standorte war daher nicht zielführend.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wurden in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Wesentliche Punkte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde darauf verwiesen, dass eine Abstimmung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt, der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen hat. Die Beteiligungen wurden durchgeführt, geforderte Festsetzungen der Fachbehörden wurden übernommen. Lediglich die geforderten Festsetzungen zum Schutz vor Starkniederschlägen und wild abfließendem Wasser wurden seitens des Markt Kraiburg a. Inn, im Rahmen des Flächennutzungsplanes als sogenannter „vorbereitender Bauleitplan“, als zu weitgehend beurteilt. Dennoch wurde auf diese Informationen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung gesondert hingewiesen um auf die Gefahren durch Starkniederschläge und wild abfließendem Wasser (vgl. Nr. 3.6 und 3.7 der Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes) aufmerksam zu machen. Des Weiteren hat der Marktgemeinderat beschlossen, die geforderten Festsetzungen und Hinweise für zukünftige Bauleitplanungen in diesem Bereich

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wurden in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Wesentliche Punkte im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

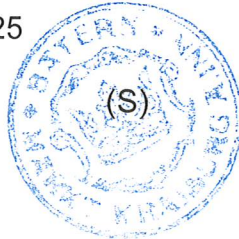
Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim teilte ihr Einvernehmen mit der Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe oben) mit. Zudem wurden Hinweise des Landratsamtes Mühldorf a. Inn zum Bodenschutz und des Staatlichen Bauamtes Rosenheim zu Straßenemissionen vorgebracht und in die Begründung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

6. Ergebnis der Abwägungen

Nach Einbeziehung und Abwägung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zu den Umweltbelangen, lagen keine Sachverhalte vor, die der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche sowie eines allgemeinen Wohngebietes für den Siedlungsbestand entgegengestanden wären.

Kraiburg a. Inn, 19.02.2025

Petra Jackl
1. Bürgermeisterin



Andreas Mittermaier
Bauamt
Verwaltungsgem. Kraiburg a. Inn