

GEMEINDE
KIRCHWEIDACH

Hauptstraße 21 – 84558 Kirchweidach



Begründung

zur 11. Änderung

des Flächennutzungsplans

im Bereich der Flurstücke
Nr. 280, /1, /2, /6, /7, 281, 286 und /6
der Gemarkung Kirchweidach

BSM

INGENIEURE GmbH & Co.KG
Robert-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunwalchen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de

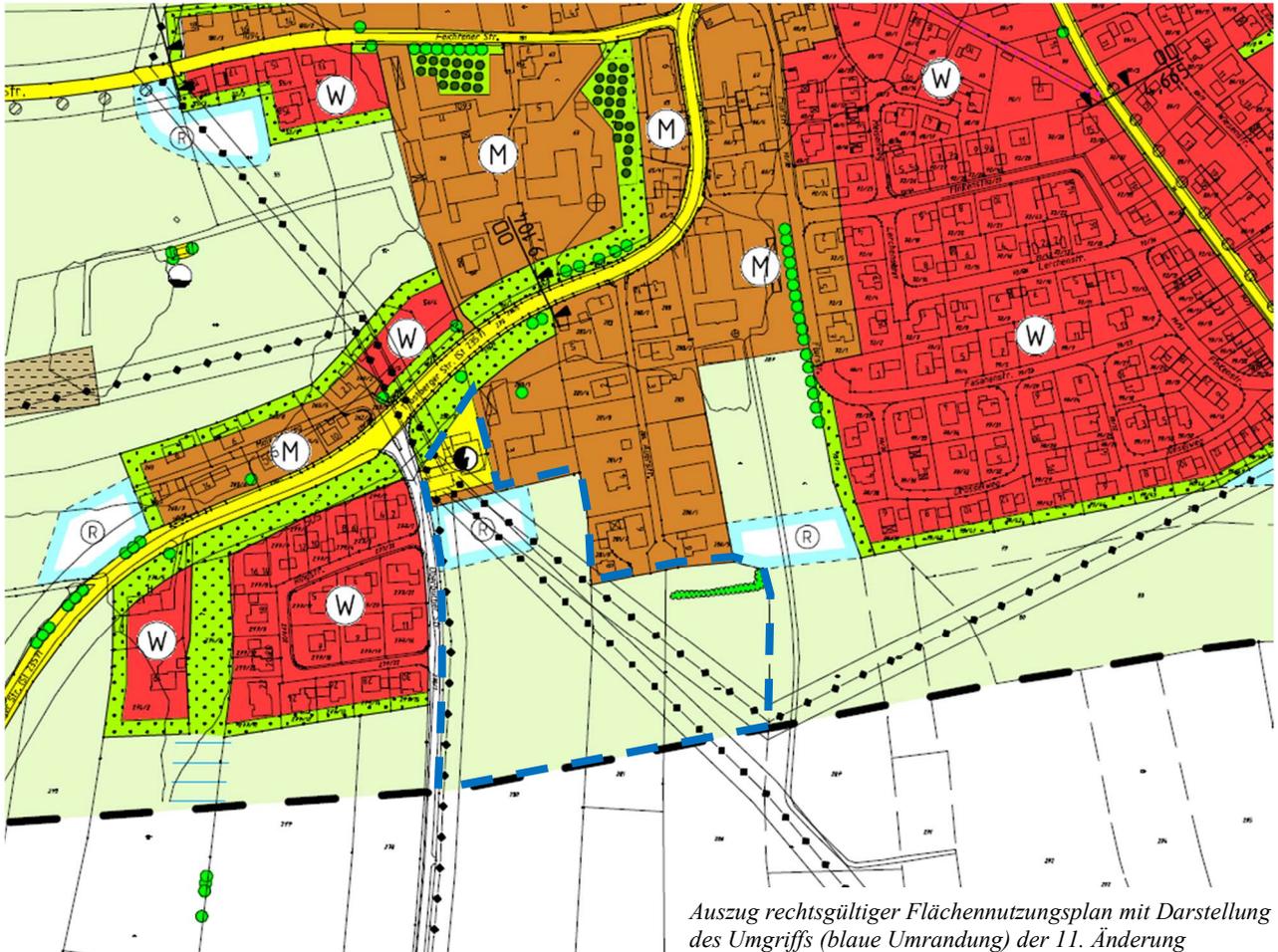


1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf.....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung	5
4	Bestand des Änderungsgebietes	6
5	Planung des Änderungsgebietes	6
6	Auswirkungen der Planung	7
7	Alternativen	7
8	Umweltbericht	8

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet am südlichen Ortsrand von Kirchweidach liegt in ca. 500 m Entfernung zur Ortsmitte.



Die Änderung betrifft die Grundstücke Nr. 280, /1, /2, /6, /7, 281, 286 und /6 zum Zweck eine gemischte Baufläche einschließlich Ortsrandeingrünung mit vorgelagerter Retentionsfläche auszuweisen. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 3,31 ha und wurde so abgegrenzt, dass alle von der Planung betroffenen Flächen erfasst sind.

2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf

Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Das bestehende angrenzende Mischgebiet im Norden soll städtebaulich sinnvoll und vertretbar in Richtung Süden erweitert werden. Ermöglicht wird die Gebietserschließung auch durch den Umstand das die Bayernwerke bis Mitte des Jahres 2021 ihre Freileitungen, die über das Erweiterungsgebiet führen und das Umspannwerk auf Flurstück Nr. 280/6 zurückbauen. Die Freileitungen waren bisher der Hinderungsgrund den



Standort städtebaulich zu entwickeln, obwohl es sich dabei um eine Lage handelt, die eher dem Innenbereich als dem Außenbereich zuzuordnen ist.

In der Ortsmitte von Kirchweidach soll ein zukunftsfähiges Wohnbaukonzept mit sozialer Infrastruktur (Wohnen im Alter, öffentliche Einrichtungen, ärztliche Versorgung) entstehen, um die Attraktivität der Ortsmitte von Kirchweidach mit seinen Unternehmen zur Nahversorgung zu steigern. Im Rahmen dieser Umstrukturierungsmaßnahme ist es erforderlich ein geeignetes Grundstück zum Bau einer Ersatzlagerhalle mit untergeordnetem Schreinereibetrieb für einen Möbelhändler zur Verfügung zu stellen. Außerdem liegt eine konkrete Bauabsicht eines ortsansässigen Unternehmens vor, das hier seinen Firmensitz errichten will. Der auf Grundstück Nr. 281/7 ansässige Unternehmer möchte seine Produktionsanlagen erweitern und der Eigentümer von Flurnummer 286 möchte im Südosten ein Privathaus zur Eigennutzung errichten.

Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.01.2021 beschlossen, diesen im Regelverfahren zu ändern.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro *BSM Ingenieure GmbH&Co.KG, Robert-Bosch-Str. 82, D- 83374 Traunwalchen* beauftragt.

Bedarf:

Die Gemeinde Kirchweidach hat sich aufgrund ihrer Lage im sogenannten „südostoberbayerischen Chemiedreieck“ zu einem gefragtem Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Attraktivität Kirchweidachs als Wohnstandort beruht vorrangig auf die gute Arbeitsmarktsituation im Chemiedreieck, aber auch das naturräumlich/ landschaftliche Wohnumfeld zieht Bauwerber an und die vorhandenen infrastrukturellen, kulturellen sowie sozialen Einrichtungen und Angebote werden geschätzt. Derzeit wird zur Nahversorgung ein Vollsortimenter (Lebensmittelmarkt) gebaut.

Derzeit hat die Gemeinde 2668 Einwohner. Gemäß den Grundlagedaten des Statistischen Landesamts ist im Gemeindebereich von 1025 Wohnungen auszugehen (384 Wohnungen je 1000 Einwohner, Belegungsdichte 2,603 Einwohner/Wohnung). Die Flächenauswertung der verfügbaren ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung ergibt für den Gemeindebereich von Kirchweidach 53 ha Wohnbaufläche sowie 7 ha Fläche für Industrie u. Gewerbe und 37 ha für Handel u. Dienstleistung.

Das statistische Landesamt prognostiziert einen Wohnzuwachs auf Grundlage des Demographie-Spiegels von jährlich 6,3 % für den 14-Jahres-Zeitraum bis zum Jahr 2034 für die Gemeinde. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank 4.2 des LfU) mit den statistischen Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,3% ergibt für das Prognosejahr 2034 einen Wohnlandbedarf von 8,9 ha. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs ist allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen, insbesondere den lokal sehr hohen Zuzug von auswärtigen Bauwerbern aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung im Umfeld, in der Berechnung nicht berücksichtigt. Daher ist von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen, auch entgegen dem bayernweiten Trend und der



Vorausberechnung für den Landkreis Altötting insgesamt. Innerhalb des Prognosezeitraum (2020-2034) konnten bisher 4,4 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarf an Baugrundstücken ist in der Gemeinde Kirchweidach seit Jahren ungebrochen hoch. Das im Jahr 2020/2021 ausgewiesene Baugebiet „Rosenstraße“ mit insgesamt 30 Bauparzellen ist bereits vollständig veräußert. Bei der Ausschreibung dieser Baugrundstücke lagen der Gemeinde insgesamt 81 Bewerbungen vor.

Die Gemeinde Kirchweidach kann aktuell keine Gewerbeflächen zum Verkauf anbieten. Das letzte Gewerbegebiet „GE Oberaign West“ wurde 2013 ausgewiesen. Die hier bereitgestellten Flächen sind bereits vollständig veräußert.

Derzeit stehen im Gemeindegebiet keine Bauflächen zur Verfügung, die für eine gemischte Nutzung geeignet sind. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt für die überwiegende Fläche (61%) bereits mit konkretem Bezug. Für die übrigen Bauflächen ist angedacht diese einer kombinierte Nutzung zuzuführen z.B. Büro/Wohnen. Reine Wohnnutzung ist nicht primäres Ziel der Gebietsentwicklung.

Die vorliegende Planung sieht ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Mischgebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcen-schonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

Kirchweidach strebt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an und möchte daher Möglichkeiten für das kleinräumige und eher stillere Gewerbe (z.B. Büro, kleinere Handwerksbetriebe) bieten, um den Ort weiterzuentwickeln. Attraktivität durch Vielfalt ist Ziel. Eine nachhaltige Siedlungs- und Ortsentwicklung soll auch Arbeitsmöglichkeiten am Ort erzeugen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Die Gemeinde Kirchweidach liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln.

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen und den Grundsätzen nachhaltige, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen zu schaffen und damit auch bestehende zu stärken. Es wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und den Anforderungen des Klimaschutzes eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung an bereits vorhanden Siedlungsbereiche angelehnt. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt und durch neue kostengünstig zu realisierende Infrastrukturen ergänzt.

Die Änderung ist mehr der Innen- als der Außenentwicklung zuzuordnen, da sich damit der Ortsrand von Ost nach West zukünftig abgeschlossen darstellt.



Damit entspricht die geplante Entwicklung auch den Vorgaben des Regionalplan (18 Südostbayern) in vielen Belangen.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Daher ist die Aufstellung oder Erweiterung eines Bebauungsplans für eine Mischgebietsentwicklung erforderlich. Voraussetzung für dies ist wiederum die Änderung des Flächennutzungsplans. Deshalb wird parallel zur 11. Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auer Feld“ geführt.

4 Bestand des Änderungsgebietes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“, eine „Retentionsfläche“ zur Regelung des Wasserflusses sowie eine „vorhandene Gehölzgruppe“ definiert. Die Retentionsfläche wurde bisher nicht baulich umgesetzt. Das Umspannwerk der Bayernwerke auf Fl.Nr. 280/6 wird derzeit gemeinsam mit seinen Freileitungen zurückgebaut.

Umfeld der Änderung:

Im Norden und Osten grenzt reine Mischnutzung an, derzeit ist dort die Verträglichkeit zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gegeben. Sowohl qualitativ als auch quantitativ ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen zu nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gegeben. Im Westen der Erweiterung grenzt ein Wohngebiet an.

5 Planung des Änderungsgebietes

Mit Änderung des Flächennutzungsplans wird der überwiegende Teil als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Freileitungstrassen über die landwirtschaftlichen Flächen werden entnommen. Nachrichtlich sind in der Plandarstellung auch die über den Änderungsbereich hinausgehenden Leitungen nicht mehr dargestellt.

Derzeit liegt für das ehemalige Umspannwerk der Bayernwerke noch kein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Um zu einem späteren Zeitpunkt dies zu ermöglichen, wird der bisher als „Fläche der Elektrizitätsversorgung“ dargestellte Bereich mit der Änderung als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Erschließung:

Das Änderungsgebiet ist im Osten an die Auerstraße und im Westen an die Oberbacher Straße angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist mit der Staatsstraße Trostberg – Burghausen (St 2357) in naher Entfernung gegeben.

Der Bahnhof in Kirchweidach wird derzeit erweitert und die Bahnlinie Tüßling - Freilassing zweigleisig ausgebaut. In zentraler Ortslage befindet sich ein Busbahnhof mit eng getackter Anbindung an alle größeren Städte im Umfeld.

Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz (Bayernwerk) angeschlossen. Die Kommunikationsversorgung ist über die Telekom und der Elektrizitäts-Genossenschaft Tacherting Feichten e.G. sichergestellt.



Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger Gruppe“ ausreichend sichergestellt werden. Anschlussmöglichkeiten, zur Entsorgung von Abwässern über die gemeindliche Abwasser- und Regenwasserkanalisationen werden hergestellt. Die Kirchweidacher Energie GmbH wird das Baugebiet mit regenerativ betriebener Fernwärme versorgen. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

Flächenbilanz:

Umgriff Änderungsbereich:	3,31 ha	= 100 %
davon entfallen auf:		
<i>gemischte Bauflächen</i>	1,41 ha	= 43 %
<i>sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für Ortsrandeingrünung</i>	0,11 ha	= 3 %
<i>Retentionsfläche</i>	0,25 ha	= 7 %
<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>	1,54 ha	= 47 %

6 Auswirkungen der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Das Änderungsgebiet ist nördlich, östlich und westlich von bestehender Bebauung umschlossen. Die bisher landwirtschaftliche Fläche wird von Süden betrachtet, derzeit als Lücke in der ansonsten sehr durchgängigen Wirkung mit seinem abgeschlossenen Ortsrand wahrgenommen. Deshalb ist die Entwicklung auch eher dem Innenraum zuzuordnen. Aufgrund der Eingrünung und auch der vorhandenen Geländestruktur, die leicht Richtung Bebauung abfällt, ist eine ortsbildverträgliche Einbindung gesichert.

Immissionen

Die Firma Accon GmbH, Büro Nördlingen hat ein Immissionsgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Emmissionen, wurden die Schallimmissionen für das Gebiet berechnet. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf der ganzen Baufläche eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten werden. Einschränkungen für außerhalb des Plangebiets vorhandene Gewerbebetriebe durch eine heranrückende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Natur-, Landschaftsschutz-, Natura2000 oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden. Auch sonstige Natur- oder Landschaftsschutzflächen nach BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem vom Intensivlandwirtschaft dominierten Bereich nicht berührt. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine Denkmäler registriert.

7 Alternativen

Für die Gemeinde besteht hoher Handlungsbedarf, um die Umstrukturierungsmaßnahmen im Ortskern durchführen zu können.

