FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
U N T E R R E I T
14. ÄNDERUNG DECKBLATT

ÄNDERUNGS–FLÄCHE
in UNTERBIERWANG für MD-, Mi- u. GE- Flächen

NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT M 1 : 5000

GEMEINDE: UNTERREIT
LANDKREIS. MÜHLDORF A.INN

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF am **16.05.2017**

ENTWURF am **26.02.2019**
Festgestellt i.d.F.v. **02.06.2020**

ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG–ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN 26.02.2019

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE UNTERREIT

BESTAND in UNTERBIERWANG M 1 : 5000

mit 6. ÄNDERUNG i. d. F. v. 02.10.2002
und 12. ÄNDERUNG i. d. F. v. 07.09.2010

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE UNTERREIT

14. ÄNDERUNG — DECKBLATT M 1 : 5000

VORENTWURF v. **16.05.2017**

ENTWURF v. **26.02.2019**

Festgestellt i.d.F.v. **02.06.2020**

FLÄCHE b) in UNTERBIERWANG

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- ÄNDERUNGSBEREICH
- MD — DORFGEBIET § 5 BauNVO
- MI — MISCHGEBIET § 6 BauNVO
- GE — GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO
- SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHEN für EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN
- UMGRENZUNG von FLÄCHEN für MASSNAHMEN zum SCHUTZ, zur PFLEGE und zur ENTWICKLUNG von NATUR und LANDSCHAFT
- SCHUTZGEBIET im SINNE des NATURSCHUTZRECHTES, BIOTOPFLÄCHE
- GASLEITUNGEN UNTERIRDISCH
- 20 kV FREILEITUNG
- TRAFOSTATION

VERFAHRENSVERMERKE zur 14. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG:

1. Änderungs- / Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2017 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.05.2017 fand in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 statt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.05.2017 fand in der Zeit vom 09.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 statt.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung vom 26.02.2019 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 04.05.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 23.04.2020 beteiligt.

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **02.06.2020** die 14. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **02.06.2020** festgestellt.

Gars a.Inn, den 06.07.2020

Siegel

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 28. SEP. 2020 Az. 41-634.021/23 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 16. NOV. 2020

Siegel

Unterschrift M. Heimerl, Landrat

8. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 08. OKT. 2020

Siegel

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Flächennutzungsplan- Änderung wurde am 09. OKT. 2020 gemäß **§ 6 Abs. 5 BauGB** ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.
Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Flächennutzungsplan- Änderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Gars a.Inn, den 09. OKT. 2020

Siegel

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

ZUR

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE: **UNTERREIT**
LANDKREIS: **MÜHLDORF a.INN**

---

a) ÄNDERUNGS–FLÄCHE in STADL f. WA-Flächen — entfällt, ist als 13. Änderung bereits abgeschlossen

---

b) ÄNDERUNGS–FLÄCHE in UNTERBIERWANG — für MD-, Mi- u. GE- Flächen

---

1.) Allgemein u. Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 29.10.1996, Az: 61-610/2, Sg 35/4 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser wurde bisher 12- mal geändert,

die Änderungen Nr. 1, 3 bis 5 und Nr. 7 bis 11 erfolgten außerhalb der jetzigen Änderungsbereiche.

~~Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 03.12.1999 enthält für den Änderungsbereich in Stadl den rechtswirksamen Planstand~~.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 02.10.2002 enthält für den Änderungsbereich in Unterbierwang den rechtswirksamen Planstand.
Die 12. Änderung des FNP i.d.F.v. 07.09.2010 erfolgte außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches in Unterbierwang nördlich der Ortsstraße.

Alle bisherigen Änderungen Nr. 1-12 sind abgeschlossen, genehmigt u. rechtskräftig.

Nachdem zwischenzeitlich Änderungen und Neuausweisungen von Flächen notwendig werden, sieht sich die Gemeinde veranlasst durch diese erneute Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **16.05.2017** für „Fläche-a“ und für „Fläche-b“

die **13.** Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

Von der 13. Änderung sind ausschließlich betroffen:

Fläche-a im nordwestlichen Bereich von Stadl
für WA- Ausweisung

Fläche-b in Unterbierwang, südöstlicher Bereich
für MD-, Mi- u. GE- Ausweisung **= neu 14. Änderung FNP**

2) Der Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

a) Änderungs- Flächen in STADL

Neuausweisung von WA- Flächen
im nordwestlichen Bereich von Stadl

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 04.09.2018 beschlossen, diesen Änderungsbereich als eigenständiges Verfahren im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes von Unterreit weiter zu verfolgen. Dieses Änderungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

b) Änderungs- Flächen in UNTERBIERWANG

Vergrößerung von MD- u. Mi- Flächen und Neuausweisung von GE- Flächen im südöstlichen Bereich von Unterbierwang

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich von Unterbierwang. Er grenzt im Westen u. Norden an bestehende Bebauung, im Nordosten an den Sammelbohrplatz der Ruhrgas AG, im Süden wird er vom Wildbach begrenzt, im Osten geht der Änderungsbereich in die freie Kulturlandschaft über.

Der bestehende Metallbaubetrieb Huber am südöstlichen Ortrand von Unterbierwang benötigt aufgrund der Übernahme eines anderen Metallbaubetriebes zur Sicherung seiner Arbeitsplätze und der betrieblichen Weiterentwicklung dringend eine Erweiterung der Gewerbeflächen für seinen Standort in Unterbierwang.

Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde im LRA- Mühldorf a.Inn festgestellt, dass eine Betriebserweiterung nach Osten nur mit einer Bauleitplanung realisierbar ist. Im Zuge der Bauleitplanung ist auch eine Anpassung der bisher als Dorfgebiet dargestellten, bereits bebauten Betriebsflächen als Mischgebiet erforderlich.

Des Weiteren soll westlich angrenzend das Dorfgebiet zwischen Gemeindestraße und dem Metallbaubetrieb geringfügig nach Süden erweitert werden um eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die MD- Vergrößerung beinhaltet eine Teilfläche der Fl-Nr. 512, Gmkg. Grünthal.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll diese Fläche als

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

dargestellt werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Änderungsbereich für das MD hat
inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von ca. **0,3000 ha**

Die Darstellung als Dorfgebiet ist städtebaulich begründet durch den vorh. angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Die MD- Änderung in Mi- Flächen mit geringfügiger Erweiterung nach Osten und Süden beinhaltet die Fl-Nrn. 514/1 und 514/2 und Teilflächen der Fl-Nrn. 514 und 516, Gmkg. Grünthal.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll diese Fläche als

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

dargestellt werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als „Dorfgebiet" und als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Änderungsbereich für das MD hat
inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von ca. **1,1300 ha**
Die Darstellung als Mischgebiet ist städtebaulich begründet durch vorhandene Wohngebäude und den Metallbaubetrieb. Zu landwirtschaftlich genutzten Anlagen mit Tierhaltung ist ein ausreichender Abstand vorhanden.

Die GE- Änderung beinhaltet die Fl-Nr. 515/3 und Teilflächen der Fl-Nrn. 514, 515/1, 515/5, 524, 528/1 u. 528/5, Gmkg. Grünthal.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll diese Fläche als

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

dargestellt werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der Änderungsbereich für das GE hat
inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von ca. **2,7050 ha**
Südlich an den Wildbach angrenzend werden auf einer Teilfläche der Fl-Nr. 516, Gmkg. Grünthal Grün- und Ausgleichsflächen mit ca. 0,50 ha Größe dargestellt.

Für das zur Erweiterung des Gewerbebetriebes erforderliche B-Planverfahren ist als vorbreitende Planung diese 14. Änderung des FNP erforderlich. Im Bereich der MD- Erweiterung können künftige Baumaßnahmen für Neu- und Umbauten nach § 34 BauGB beurteilt oder entsprechende Satzungen entwickelt werden.

Ziel der Neuausweisungen von MD-, Mi- und GE- Fächen in Unterbierwang ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Schaffung und Sicherung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie Deckung arbeitsplatznaher Wohnbedürfnisse in der Gemeinde.

Standortwahl:

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) 3.3 (G), möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Unterbierwang ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der östliche Bereich ist durch den vorhandenen Metallbaubetrieb Huber und den Sammelbohrplatz bereits stark gewerblich geprägt.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Auch wenn aus städtebaulicher Sicht die Verfestigung des Siedlungsansatzes im Außenbereich kritisch zu sehen ist, gibt es für den vorgesehenen Standort keine Alternativen, da der Betrieb bereits hier ansässig ist und eine Umsiedlung in ein angebundenes Gewerbegebiet aus ökonomischen Gründen nicht in Frage kommt.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen angebundenen Standort, mit dem im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der Erschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden. Die Neuausweisung bietet sich an, da das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und Denkmalpflege werden durch diese Bauleitplanung wie folgt berührt:

Baudenkmäler (aus Denkmal-Altlas, Stand 08.06.2017)

D-1-83-147-44: Unterbierwang 8:
Wohnstallhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Gitterbundwerk am Wirtschaftsteil, um 1850/60.

Zur Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes kann durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet werden.

Meldepflicht für Bodendenkmäler:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, sind im beigefügten Umweltbericht ausführlich beschrieben und berücksichtigt.

Erschließung, Entsorgung:

Das geplante Baugebiet erhält über Gemeindestraßen zur Staatstraße St 2092 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb soll im Zuge der weiterführenden Planung neu entlang der Westgrenze des Sammelbohrplatzes mit einer Privatstraße realisiert werden.
Die Ortsstraße kann dadurch wesentlich von Verkehr, insbesondere vom Schwerlastverkehr, entlastet werden.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde in Unterbierwang nicht vorgesehen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühldorf a.Inn auszuführen.
Anfallendes Niederschlagswasser soll nach derzeitigem Kenntnisstand über naturnahe Rückhalteeinrichtungen in den Wildbach eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Leitungsbestand im Änderungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung verlaufen nachfolgend bezeichnete und im Plandeckblatt ergänzte, unterirdisch verlegte Ferngas- und Gashochdruckleitungen sowie Strom- u. Nachrichtenkabel:

- **Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang** der Bayernets GmbH (F B 10/1000) DN 500/PN70 mit Begleitkabel und Schutzstreifen 6 m
- **Ferngasleitung Nr. 03900 1003** der Uniper Energiy Storage GmbH in Betrieb, DN 300 mit Schutzstreifen 16 m
- **Ferngasleitung Nr. 03900 1006** der Uniper Energiy Storage GmbH in Betrieb, DN 250 mit Schutzstreifen 4 m
- **Ferngasleitung Nr. 03900 1011** der Uniper Energiy Storage GmbH in Betrieb, DN 300 mit Schutzstreifen 10 m
- **Ferngasleitung Nr. 03900 1014** der Uniper Energiy Storage GmbH in Betrieb, DN 300 mit Schutzstreifen 16 m
- **Ferngasleitung Nr. 03900 1019** der Uniper Energiy Storage GmbH in Betrieb, DN 50 mit Schutzstreifen lt. Bestandsplan
- **Stromkabel Nr. 99703 9001** der Open Grid Europe GmbH in Betrieb
- **Stromkabel Nr. 99703 9002** der Open Grid Europe GmbH in Betrieb
- **Nachrichtentechnik Nr. 99903 9005** der Open Grid Europe GmbH in Betrieb
- Des Weiteren befinden sich im Änderungsbereich entlang öffentlicher Verkehrsflächen und als Hausanschlüsse **unterirdisch verlegte Glasfaseranlagen der NGN** Fibernetwork KG, 97633 Aubstatt

Innerhalb der Leitungsbereiche und Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungs- Beschränkungen. Unzulässig ist beispielsweise die Errichtung von Bau-

werken, Pflanzung von Bäumen u. tiefwurzelnden Sträuchern, unterirdischen Anlagen wie Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren etc.
Bauarbeiten in den Schutzstreifen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch den Betreiber der Leitung zulässig.

Auf entsprechende Merkblätter der zuständigen Betreiber, z.B. auf das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der Open Grid Europe GmbH wird hingewiesen. Diese sind zusammen mit den aktuellen Spartenunterlagen bei Baumaßnahmen im Nähebereich der Leitungen beim jeweiligen Betreiber anzufordern und entsprechend zu beachten.

Ausgleichsflächen für das Baugebiet nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im anschließenden B-Plan-Verfahren nachzuweisen.

3.) Grund der Planung und Ziele:

Mit dieser F-Planänderung werden die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Ziel der Änderungen in Unterbierwang ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie die Sicherung bestehender Standorte zur Stärkung und Schaffung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie die Deckung arbeitsplatznaher Wohnbedürfnisse in der Gemeinde.

Durch eine lockere, ostsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung und inneren Grünstrukturen mittels „B-Plan mit integrierter Grünordnung" ist ein harmonischer Übergang mit guter Einbindung der neuen Baugebiete in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

4) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der UB i.d.F.v. **02.06.2020** ist im Anhang der Begründung beigeheftet,

er wurde erstellt vom Büro

Grünfabrik Landschaftsarchitekten PartG mbB
Wiesenfeld 14, 84544 Aschau

5) Änderungen zum Entwurf
laut GR-Sitzung v. 26.02.2019:

Fläche a) in Stadl ist nicht Bestandteil in diesem Änderungsverfahren (wird in der 13. Änderung des FNP eigenständig fortgeführt).

Der Änderungsbereich **Fläche b) in Unterbierwang** wird als eigenständiges Verfahren als 14. Änderung des FNP fortgeführt.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB (eingegangen im Rahmen der 13. Änderung des FNP) für den Änderungsbereich **in Unterbierwang** wurden in die Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Der Planteil ist im Bereich Mi/GE geringfügig verändert, Ferngas- Bestandsleitungen etc. wurden ergänzt.

~~Änderungen in der Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben~~.

Änderungen zur Feststellung
laut GR-Sitzung v. 02.06.2020:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB für den Änderungsbereich wurden in die Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten. Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, der Planteil ist unverändert bis auf die ergänzte 20kV-Freileitung samt Trafostationen.

Änderungen in der Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Vorentwurf:	**16.05.2017**
Entwurf:	**26.02.2019**
Festgestellt i.d.F.v.	**02.06.2020**

Ausgefertigt:
Gars a.Inn, den 08. OKT. 2020 .....

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Bayern · Gemeinde Unterreit

.....
Christian Seidl,
1. Bürgermeister