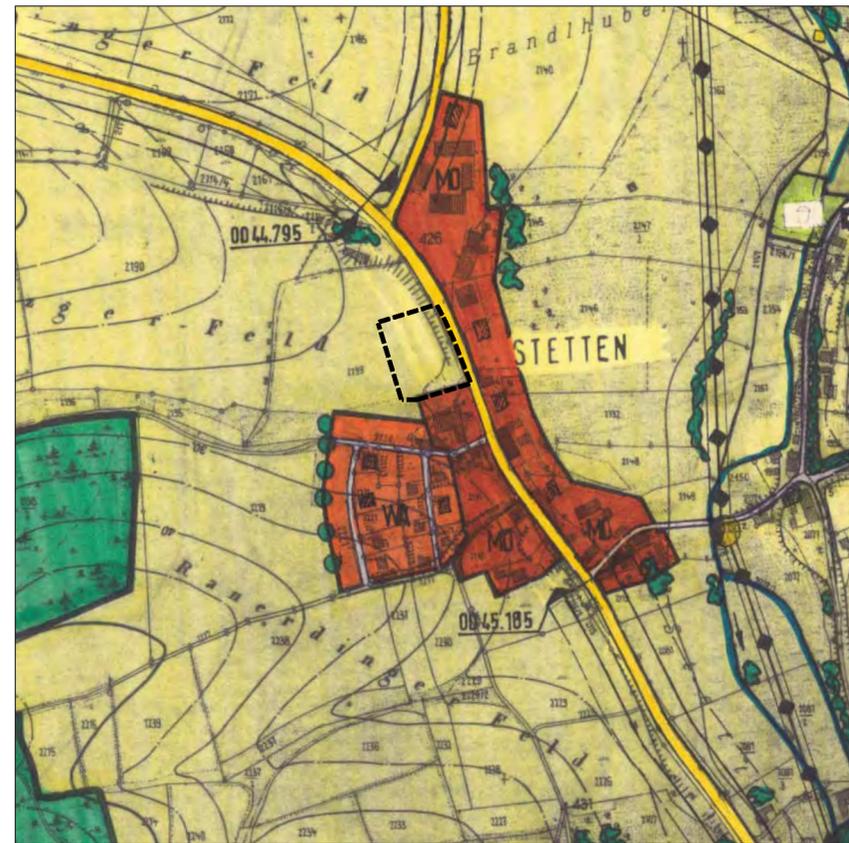
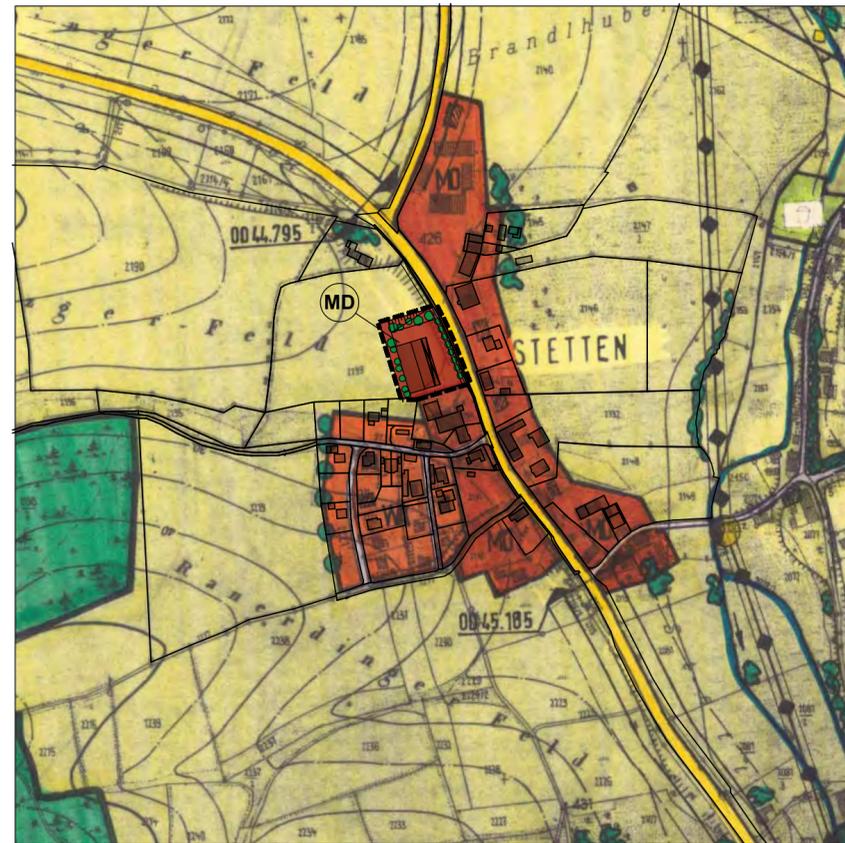


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



M 1:5.000

Flächennutzungsplan Fortschreibung Deckblatt Nr. 7



M 1:5.000

Legende

- MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Geltungsbereich der Änderung
- Geplante Ortsrandeingrünung
- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Gemeinde: Niedertaufkirchen
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deckblatt Nr. 7

1. Verfahren:

Aufstellungsbeschluss am: _____

Vorentwurf gebilligt am: _____

Bürgerbeteiligung: vom _____ bis _____

Fachstellenbeteiligung: vom _____ bis _____

Billigungs- u. Auslegungsbeschluss am: _____

Öffentliche Auslegung: vom _____ bis _____

Bedenken und Anregungen Beschluss am: _____

Feststellungsbeschluss am: _____

Niedertaufkirchen, den _____
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

2. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 7) mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf am Inn, den _____

3. Bekanntmachung:

Die Gemeinde Niedertaufkirchen hat die Genehmigung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 7) nach §6 Abs. 6 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan, (Deckblatt Nr. 7) wird mit der Bekanntmachung nach §6 Abs. 6 Satz 2 wirksam.

Niedertaufkirchen, den _____
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 0 87 22 / 96 99 7-0

Gangkofen, den _____ 15.06.2021

Geändert am _____

Maßstab: 1/5000

Gemeinde Niedertaufkirchen

Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 7

Begründung

Gefertigt: 15.06.2021

Geändert:

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Präambel

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet der Gemeinde Niedertaufkirchen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn. Der Regionalplan der Region Südostbayern (18) weist Mühldorf am Inn als nächstgelegenes Oberzentrum und Töging am Inn, sowie Neumarkt St. Veit als nächstgelegene Grundzentren aus. Töging am Inn liegt ca. 7 km südlich, Neumarkt St. Veit ca. 7 km nordwestlich und Mühldorf am Inn ca. 9 km südöstlich des Planungsgebietes.

Die Kreisregion des Landkreises Mühldorf ist bezüglich der Raumstruktur als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet des vorliegenden Deckblattes Nr. 7 liegt in Stetten, einem Ortsteil der Gemeinde Niedertaufkirchen. Der Hauptort Niedertaufkirchen liegt ca. 1,5 km nördlich von Stetten.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedertaufkirchen sind im Umgriff des vorliegenden Deckblattes Nr. 7 landwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt. Das vorliegende Deckblatt zum FNP sieht für diesen Bereich nun die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) vor.

Sowohl im Süden als auch im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B299, grenzen Dorfgebiete unmittelbar an. In Stetten sind neben Wohnnutzungen auch ein Kfz-Betrieb, einige landwirtschaftliche Hofstellen und ein Gasthaus vorzufinden. Die Gebietscharakteristik entlang der B299 entspricht damit unverändert einem Dorfgebiet.

2002 entwickelte die Gemeinde Niedertaufkirchen mit dem Bebauungsplan „Stetten II“ auf einer Teilfläche, von der B299 als Immissionsquelle abgewandt, auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses liegt südwestlich der geplanten Erweiterung des Dorfgebietes und hat mit dem Umgriff des vorliegenden Deckblattes keine Berührungspunkte.

In einem parallelen Bauleitplanungsverfahren hat der Gemeinderat von Niedertaufkirchen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stetten II“ mittels eines Deckblattes Nr. 4 beschlossen. Dabei soll der Umgriff nach Norden um eine Parzelle erweitert und als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden. Damit einhergehend wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Umfang der Erweiterung des genannten Bebauungsplans entspricht dem Umgriff des Deckblattes zum FNP.

3. Veranlassung

Im Dorfgebiet (MD) unmittelbar südlich des vorliegenden Deckblattes befindet sich eine Tankstelle, welche auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stetten II“ festgesetzt ist. Die Tankstelle wurde von den Eigentümern zwischenzeitlich aufgegeben, die dazugehörige Kfz-Reparaturwerkstatt allerdings weitergeführt. Der Schwerpunkt lag dabei zuletzt auf Instandsetzungsarbeiten von LKWs und Bussen. Die auf dem Tankstellengrundstück zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen reichen dazu nicht mehr aus. Der Eigentümer plant daher eine Erweiterung seiner Betriebsflächen nach Norden. Das dazu erforderliche Grundstück kann erworben werden. Dabei soll dann eine Gewerbehalle mit ca. 1.150 m² Grundfläche entstehen.

Der Gemeinderat von Niedertaufkirchen befürwortet die vorgebrachten Bauabsichten und hat daher die Aufstellung eines Deckblattes zum Bebauungsplan „Stetten II“ beschlossen.

4. Hinweise zur Planung

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit sämtlichen Deckblättern unberührt.

5. Verkehr

Die Bundesstraße B299 führt direkt durch Stetten. Sämtliche Parzellen binden entweder direkt, oder über Siedlungsstraßen indirekt an die B299 an. Diese führt in Richtung Süden zur ca. 4 km entfernten Autobahn A94. Weiter nach Nordosten erreicht man nach ca. 7 km Neumarkt St. Veit. Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt intern über das Betriebsgelände der ehemaligen Tankstelle. Eine zusätzliche Einfahrt direkt an der Bundesstraße ist nicht geplant.

6. Versorgungseinrichtungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen können durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

7. Immissionsschutz

Die geplante Erweiterungsfläche des Dorfgebietes trennt lediglich ein ca. 6,5 m breiter Grünstreifen von der B299 als Emissionsquelle. Auf der neu entstehenden Parzelle ist konkret eine Gewerbehalle zur Erweiterung eines Kfz-Betriebs, ohne Wohnnutzungen geplant. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher weniger relevant.

Das Wohnumfeld durch den geplanten Kfz-Betrieb störende Emissionen sind nicht zu erwarten. Schließlich erfolgt die Betriebsentwicklung weg von der Wohnbebauung im Süden. Die Arbeiten finden in der geschlossenen Halle statt. Der geplante Betriebshof dient lediglich als Rangierfläche, bzw. zum Parken der Fahrzeuge. Dabei entsteht lediglich Verkehrslärm. Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen des Bauantrages zu berücksichtigen. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; weitere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

8. Vegetationsbestand

Innerhalb des Umgriffs des vorliegenden Deckblattes sind keinerlei Grünstrukturen vorhanden. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Direkt an der B 299 ist ein ca. öffentlicher Grünstreifen mit angrenzendem Gehweg vorzufinden. Weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen näherer Umgebung sind Biotope kartiert.

Planfertiger:

Gangkofen,

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Niedertaufkirchen

.....
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister