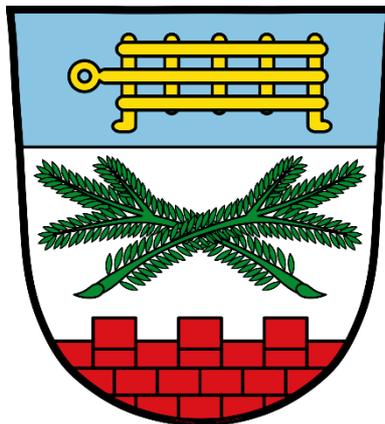


Gemeinde Künzing
Landkreis Deggendorf

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24

(Bereich Mitterfeld und Gesamtüberarbeitung Forsthart)

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 17.03.2025

FASSUNG: 28.07.2025

Planverfasser

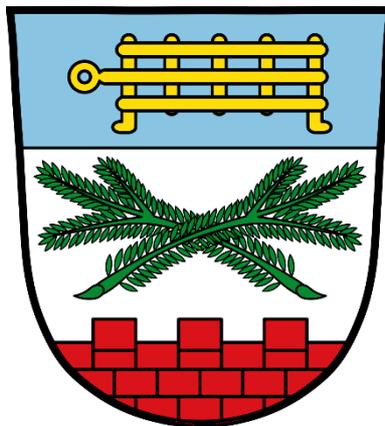


Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Künzing
Landkreis Deggendorf

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24

(Bereich Mitterfeld und Gesamtüberarbeitung Forsthart)



INHALT

BEGRÜNDUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

PLANLICHE DARSTELLUNG

ENTWURF: 17.03.2025

FASSUNG: 28.07.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. Einleitung
2. Erfordernis und Ziele der Planung
3. Lage und Zustand des Plangebietes
4. Umfang des Plangebietes
5. Planungskonzeption
6. Grünordnung
7. Umweltbericht
8. Spartenträger

BEGRÜNDUNG

1 Einleitung

Die Gemeinde Künzing sieht sich in einem dynamischen Entwicklungsumfeld mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert, die eine grundlegende Überarbeitung der bestehenden Flächennutzungsplanung unumgänglich machen. Steigende Wohnraumnachfrage, veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie der dringende Bedarf an einer effizienten Innenentwicklung erfordern eine moderne, ressourcenschonende und zukunftsorientierte Planung. Ziel ist es, ungenutzte und wirtschaftlich nicht realisierbare Flächen – insbesondere in den bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Teilbereichen – systematisch zu identifizieren und zurückzustufen, um an anderer Stelle neue, bedarfsgerechte Bauflächen zu erschließen. Insbesondere der südliche Teilbereich des Gemeindegebiets, speziell im Ortsteil Forsthart, bietet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen und seiner verkehrstechnischen Erschließung optimale Voraussetzungen, um ein neues, hochwertiges Wohngebiet mit integrierten ökologischen Freiflächen zu entwickeln.

2 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist in erster Linie erforderlich, um die kommunalen Entwicklungsziele mit den Vorgaben der Flächensparoffensive Bayern in Einklang zu bringen. Zum einen ist es notwendig, Baulücken und Leerstände im Innenbereich zu aktivieren, die bislang nicht genutzt wurden. Zudem ist eine systematische Überprüfung erforderlich, um festzustellen, welche dieser Potenzialflächen tatsächlich realisierbar sind. Da fünf Teilbereiche laut Bestandsanalyse für eine zeitnahe Bebauung ungeeignet sind, werden sie künftig wieder landwirtschaftlicher Nutzung zugeführt. Durch diese Rückstufung können die dadurch freiwerdenden Kapazitäten an anderer Stelle – konkret im südlichen Bereich des Plangebiets im Ortsteil Forsthart – in Form einer bedarfsgerechten Neuausweisung eingesetzt werden. Auf diese Weise wird das planerische Ziel verfolgt, den Flächenverbrauch zu minimieren, ohne den steigenden Bedarf an Wohnraum zu vernachlässigen.

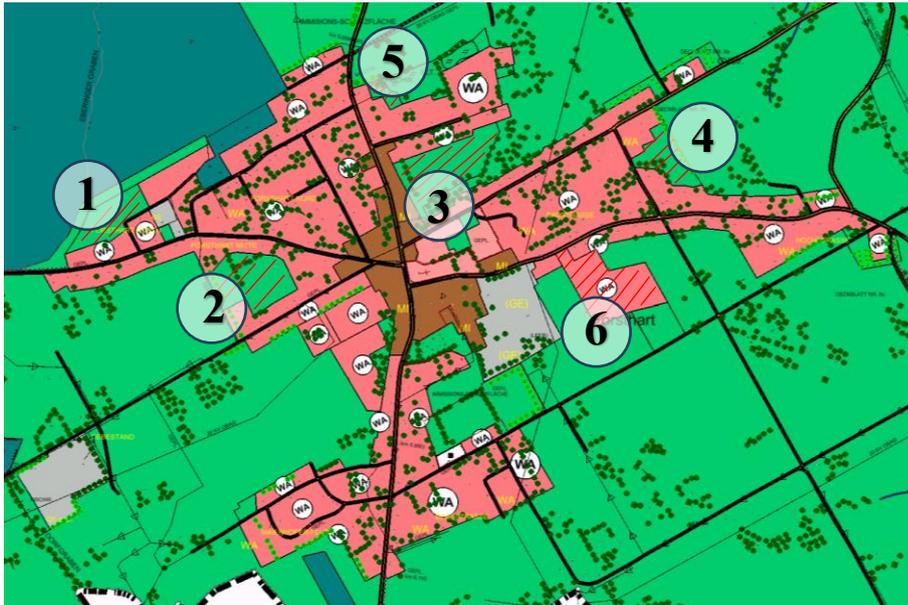


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzing

3 Lage und Zustand des Plangebietes

Das betrachtete Plangebiet umfasst einerseits bestehende Baulandflächen, die überprüft wurden, und andererseits eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in die Siedlungsentwicklung einbezogen werden soll. Im Zuge der Bestandsanalyse wurden einige Potenzialflächen als ungeeignet bewertet und sollen im Rahmen der Deckblattänderung aus der Planung herausgenommen werden. Die Analyse der Bestandsdaten zeigt, dass diverse Flächen, die bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) geführt wurden, in der Praxis nicht aktiviert werden konnten. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in mangelnder Eigentümerkooperation, ungünstigen topografischen Gegebenheiten und suboptimalen Zuschnitten, die eine wirtschaftliche Bebauung verhindern. Insgesamt wurden fünf dieser WA-Flächen als dauerhaft ungeeignet eingestuft und sollen daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wieder in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden. Im Gegensatz dazu weist der südliche Bereich des Plangebietes signifikante Entwicklungspotenziale auf: Ein bislang landwirtschaftlich genutztes Areal grenzt direkt an bereits bestehende Wohnbauflächen an und bietet durch seine verkehrstechnische Anbindung und Lage optimale Voraussetzungen für eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Neuausweisung bildet die Basis für eine organische Erweiterung des Siedlungsraums, die gleichzeitig durch angrenzende Grünflächen ökologisch aufgewertet wird.

4 Umfang des Plangebietes

Im Zuge der strategischen Überarbeitung des Flächennutzungsplans wurden fünf bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellte Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 53.100 m² überprüft und aufgrund fehlender Aktivierbarkeit – insbesondere durch mangelnde Eigentümerkooperation, topografische Einschränkungen oder unwirtschaftliche Zuschnitte – in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt. Ziel dieser Maßnahme ist es, die planerische Bilanz zu bereinigen und auf realistisch nutzbare Entwicklungsflächen zu konzentrieren.

Parallel dazu wurde im Ortsteil Künzing das Baugebiet „Mesneracker II“ neu ausgewiesen. Dieses ergänzt die ursprüngliche Bedarfsberechnung um insgesamt 11 Bauparzellen und trägt damit zur teilweisen Deckung des Wohnraumbedarfs bei. Trotz dieser Entlastung verbleibt jedoch ein signifikanter Restbedarf, der durch Innenentwicklung sowie durch bereits geprüfte Alternativflächen nicht gedeckt werden kann.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im südlichen Bereich des Ortsteils Forsthart die Einbeziehung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in die Bauleitplanung. Die neue Wohnbaufläche „Mitterfeld“ soll durch den entsprechenden Bebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet überführt werden. Die geplante Größe orientiert sich am verbleibenden Bedarf für knapp 20 Bauparzellen. Die Auswahl dieser Fläche basiert auf einer systematischen Potenzialanalyse und stellt die derzeit einzig kurzfristig aktivierbare Fläche dar, um den Wohnraumbedarf decken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Ergänzend wird im Übergang zur freien Landschaft eine angrenzende Grünfläche ausgewiesen, die als Retentions- und Versickerungszone dient. Damit wird eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet und zugleich ein funktionaler Übergang zur umgebenden Agrarstruktur geschaffen.

5 Planungskonzept

Das vorliegende Planungskonzept basiert auf dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und verfolgt einen ganzheitlichen, ressourcenschonenden Ansatz. Die Optimierung konzentriert sich auf jene Bereiche, die bereits in das bestehende Siedlungsgefüge und die kommunale Infrastruktur eingebunden sind. Die Rücknahme nicht aktivierbarer WA-Flächen ist dabei ein zentrales Element, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und realisierbare Entwicklungsflächen freizusetzen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das bestehende landwirtschaftliche Areal im Rahmen des Bebauungsplans

„Mitterfeld“ in ein Allgemeines Wohngebiet überführt, wobei die effektive Erschließung über das vorhandene Straßennetz sichergestellt wird. Ergänzt wird dieses Konzept durch die Schaffung einer angrenzenden Grünfläche, die mittels Versickerungsanlagen, Rückhaltebecken und bepflanzten Retentionsflächen speziell für die Regenwasserbewirtschaftung ausgelegt wird. Zur weiteren Steigerung der Planungseffizienz und Transparenz wird auf moderne digitale Planungsinstrumente zurückgegriffen, die auf dem XPlanungs-Datenstandard basieren und einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den beteiligten Behörden ermöglichen.

6 Grünordnung

Die Grünordnung spielt eine wesentliche Rolle in der neuen Flächennutzungsplanung. Ziel ist es, die ökologischen Funktionen des Areals trotz erhöhter Siedlungsdichte nachhaltig zu erhalten und zu verbessern. Im südlichen Bereich wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu ausgewiesenen Wohngebiet ein zusammenhängender Grünstreifen mit integrierten Retentionsflächen angelegt, der sowohl dem Hochwasserschutz als auch der natürlichen Versickerung dient. Eine standortgerechte Bepflanzung und die Einbindung vorhandener Vegetationsstrukturen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/Betriebstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeiten vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Mitterfeld‘ wird ein umfassender Umweltbericht erstellt, der alle ökologischen Auswirkungen der geplanten Umwidmungen detailliert erfasst. Im Fokus stehen dabei insbesondere der Bodenschutz, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und die Erhaltung

ökologisch wertvoller Strukturen. Durch die Konzentration der neuen Wohnbauflächen auf den südlichen Teil des Plangebietes und die Rückstufung der nicht nutzbaren WA-Bereiche wird der Gesamtflächenverbrauch reduziert. Gleichzeitig wird das Regenwassermanagement so konzipiert, dass mögliche negative Einflüsse auf Boden und Grundwasser minimiert werden. Die im Umweltbericht aufgearbeiteten Ergebnisse bilden die Grundlage für zielgerichtete Kompensationsmaßnahmen, welche die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Hierbei stehen Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität, zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sowie zur Anlage naturnaher Versickerungsbereiche im Vordergrund. Somit wird gewährleistet, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht nur den dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinde deckt, sondern auch den übergeordneten Zielen einer umweltverträglichen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung vollumfänglich gerecht wird.

8 Spartenträger

Bayernwerk Netz GmbH:

Die Schutzzonen der 110-kV-Freileitung Pleinting – Plattling (Ltg. Nr. B98, Mast Nr. 2–18) betragen 40 m beiderseits der Leitungsachse. Für die 20-kV-Freileitungen beträgt der Schutzzonenbereich in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen.

Innerhalb dieser Schutzzonen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Schutzzonen wurden entsprechend der der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen im Flächennutzungsplan ergänzt.

Künzing, den _____

Landau a. d. Isar, den _____

Siegfried Lobmeier, Erster Bürgermeister

Maximilian Able, B.Eng.