

GEMEINDE PALLING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

11.04.2024

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.04.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 21.09.2023 die Aufstellung des Änderungsplanes für den Bereich Unering-Nord beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Am nördlichen Ortsrand von Unering soll im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung ein kleinräumiges Allgemeines Wohngebiet sowie eine sonstige Grünfläche ausgewiesen werden. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die im Nordwesten gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird mittlerweile ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich entlang der bestehenden Verkehrsfläche wird für drei neue Bauparzellen eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie in einem Teilbereich als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist dringend erforderlich, um dem bestehenden Engpass am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und die Abwanderung junger Familien zu verhindern. Die Gemeinde ist seit jeher bestrebt, junge Familien in Palling zu halten und auch in den bestehenden Ortsteilen, wenn möglich Baulandvorsorge zu betreiben.

Um das Vorhaben realisieren zu können, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Im Parallelverfahren wird für diesen Bereich der Bebauungs-/Grünordnungsplan 3. Änderung/Erweiterung „Unering Nord“ aufgestellt.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Der bestehende Bedarf an Baugrundstücken für einheimische Familien in der Gemeinde Palling kann seit längerer Zeit nicht mehr ausreichend gedeckt werden. Durch Nachverdichtungspotentiale kann hier nur in sehr beschränktem Ausmaß Abhilfe geschaffen werden.

Die im Nordwesten gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wurde zu Wohnzwecken umgebaut und ist somit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die östlich daran angrenzenden Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Diese Flächen waren bisher im Außenbereich gelegenen. Nun soll hier durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Zwischen diesen Flächen und dem bestehenden Ortsteil Unering liegen entlang der bestehenden Verkehrserschließung noch drei unbebaute Parzellen, die mit in das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen werden sollen. Die Inanspruchnahme dieser bisherigen landwirtschaftlichen Fläche für drei neue Bauparzellen im nördlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil Unering stellt somit einen sehr geringen Anteil der Änderungsfläche dar und ist unumgänglich, um den dringend benötigten Wohnraum für einheimische Familien zu schaffen und hier einen baulichen Zusammenhang zum bestehenden Ortsteil herzustellen. Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das Allgemeine Wohngebiet hat sich die

Gemeinde Palling im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich ist und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

3. Lage, Größe und geplante Nutzung des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Unering liegt südlich von Palling und besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Aktive Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unering im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,16 ha. Diese wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (1,03 ha) und zum Teil als sonstige Grünfläche (0,13 ha) ausgewiesen.

Die noch unbebaute Änderungsfläche (3 Bauparzellen) war bisher als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt und liegt beiderseits der bestehenden Verkehrserschließung. In diesem Bereich sind nun Einzel- und Doppelhäuser für den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung geplant. Im Norden des Änderungsbereiches befinden sich ein Nebengebäude, zwei bestehende Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die nun zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese Flächen werden nun als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die zwischen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und den neuen Bauparzellen gelegene Fläche soll als zentrale Grünfläche erhalten bleiben und wird daher als sonstige Grünfläche ausgewiesen. Diese unterstreicht den ländlichen Charakter des Ortes und der Blick ins Grüne trägt zu einer hohen Wohnqualität bei. Ferner kann dadurch auch die Sichtbeziehung zur ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle weitgehend erhalten bleiben. Die bisher am bestehenden nordöstlichen Ortsrand von Unering zur Eingrünung vorgesehene Grünfläche kann aufgrund der nun geplanten Fortführung der Bebauung nach Norden entfallen und wird stattdessen im Nordosten zwischen der neu geplanten Bauparzelle und einem bestehenden Nebengebäude dargestellt.

Im Osten, Westen und Südwesten wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nördlich befindet sich ein Wald. Im Südosten grenzt Allgemeines Wohngebiet an.

4. Erschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch die bestehenden Anlagen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und liegt im Anschluss an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.
2. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen ist eine wirtschaftliche Erschließung und bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur gegeben.
3. Durch die maßvolle Erweiterung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und größere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Nördlich des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes soll zur Errichtung neuer Einzel- und Doppelhäuser sowie einer möglichen Nachverdichtung durch Um- und Anbauten der bestehenden Wohngebäude ein Allgemeines Wohngebiet und ein Teilbereich als sonstige Grünfläche dargestellt werden.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Palling im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 18 Südostoberbayern. Der ländliche Raum soll u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann (G 2.2.5 LEP).

Gemäß dem Leitbild des **Regionalplanes Südostoberbayern** soll die Siedlungsentwicklung ressourcenschonend weitergeführt werden und an der vorhandenen Infrastruktur ausgerichtet werden. Dem wird durch die Ausweisung des Gebietes an der bestehenden Verkehrserschließung Rechnung getragen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Der Ortsteil Unering liegt auf der Pierlinger Altmoräne (Alzplatte). Der Änderungsbereich selbst befindet sich auf einem rießzeitlichen Moränenzug und geht in End- oder Seitenmoränen der Rießzeit über. Im Nordwesten ragt eine pleistozäne Lößlehmschicht in das Änderungsgebiet.

Der Untergrund besteht überwiegend aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) mit geringer Versickerungsleistung. Auf diesem Ausgangsmaterial haben sich als Oberbodenschicht Parabraunerden und Braunerden entwickelt.

Der Boden im Änderungsgebiet ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Ein wesentlicher Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Hinsichtlich Altlasten ist nichts bekannt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an.

Aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m ein Trinkwasserschutzgebiet sowie ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird nach Möglichkeit vor Ort in den Untergrund versickert sodass mit keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die Ortskanalisation entsorgt. Das Niederschlagswasser der bestehenden Verkehrsflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und nach Norden in ein Sickerbecken eingeleitet.

Die Auswirkungen werden daher für das Schutzgut Wasser mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der neu ausgewiesenen Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um eine bereits mit Wohnhäusern bebaute Fläche, die mit Zier- und Nutzgärten gut durchgrünt ist. Der noch unbebaute Bereich des Änderungsgebietes ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind hier keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Nördlich sowie östlich des bereits bebauten Bereiches liegen Waldgebiete. Die Flächen westlich und östlich der noch unbebauten Flächen sind landwirtschaftliche Wiesen. Ein Teil der Änderungsfläche wird als sonstige Grünfläche dargestellt und bleibt somit als Freifläche erhalten.

Im Nahbereich befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Durch die nur sehr maßvolle Zunahme baulich genutzter und befestigter Flächen erfolgt nur ein geringer Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es sind somit insgesamt geringe Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

2.4 Schutzgut Mensch und Siedlung

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können neue Baugründe für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Nachverdichtung im Baubestand dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt.

Das neue Allgemeine Wohngebiet liegt benachbart zu einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

In Unering sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden, so dass auch keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu befürchten sind. Die unbebauten Flächen des Änderungsgebietes sind derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben somit für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion. Durch die Festsetzung der zentral gelegenen privaten Grünfläche kann die Wohnqualität und der Blick ins Grünland weitgehend bewahrt werden. Die Verkehrsbelastung des Gebietes wird sich durch die geplante Änderung nur sehr geringfügig erhöhen.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gemeindegebiet von Palling wird gemäß Landschaftsplan dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ zugeordnet. Das Klima ist mäßig kühl. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 7° und 8° C, der Jahresniederschlag beträgt 950 . 1300 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Nördlich und östlich von Unering liegen großflächige Waldgebiete, durch die der natürliche Luftstrom zum Teil begrenzt wird.

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Unering werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Bereich des bestehenden Baugebietes Unering-Nord ist der derzeitige nördliche Ortsrand erst kürzlich neu bebaut worden und weist noch kaum Eingrünungsstrukturen auf. Der weiter nördlich gelegene bebaute Bereich, der bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, weist eine dörflich geprägte, gut durchgrünte Struktur auf. Durch die Schließung der zwischen den beiden Bereichen liegenden Fläche entstehen eine zusammenhängende Siedlungsstruktur.

Eine Einbindung der Bauvorhaben in die bestehende Ortstruktur soll durch entsprechende Bepflanzung sowie Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Deshalb ist mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. Ebenso ist nichts über Bodendenkmäler bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Es ist somit von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Es kommt die vereinfachte Vorgehensweise zur Anwendung. Durch entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll der Eingriff möglichst gering gehalten werden.

5. Alternative Planungslösungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Norden von Unering kann unter weitgehender Schonung der natürlichen Ressourcen eine geringfügige Erweiterung der Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrserschließung sowie eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen. Da überwiegend bebaute Flächen und die vorhandenen Verkehrserschließung genutzt werden sind die Möglichkeiten einer alternativen Planlösung beschränkt. Es wurde auch in Erwägung gezogen, das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen nicht in das Änderungsgebiet einzubeziehen. Letztlich erschien es jedoch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoller, auch hier die künftigen Bebauungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan zu regeln und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

6. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7. Monitoring

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten erheblicher Umweltauswirkungen gegebenenfalls überwacht werden.

8. Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Unering soll im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung ein kleinräumiges Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die im Nordwesten gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich entlang der bestehenden Verkehrsfläche wird für drei neue Bauparzellen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet sowie in einem Teilbereich als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Durch die geringfügige Baulanderweiterung soll dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachgekommen werden. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Da das Oberflächenwasser so weit als möglich versickert werden soll und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet. Ebenso wird von geringen Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Mensch und Siedlung ausgegangen.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter sowie eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die kleinräumige Siedlungsergänzung nicht zu erwarten. Insofern wird auch hier mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung daher überwiegend von geringer Erheblichkeit und es ist davon auszugehen, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

Palling, den _____

Franz Ostermaier
Erster Bürgermeister