

GEMEINDE PALLING
Landkreis Traunstein



BEBAUUNGSPLAN
„OBERWEISSENKIRCHEN NORD“
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

März 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Palling

Bräuanger 1

D-83349 Palling

Auftragnehmer:

ing **TRAUNREUT GMBH**

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Palling

Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

März 2024

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Übergeordnete Planungen	3
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
4. Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung	8
5. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch	9
6. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7. Weitere Festsetzungen	15
8. Verkehrserschließung	15
9. Ver- und Entsorgung	16
10. Oberflächenentwässerung	16
11. Grünordnerische Planung	16
12. Immissionsschutz	17
13. Hinweise	18

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden großen Nachfrage nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Palling soll ein neues Wohnbaugebiet im Ort Oberweißenkirchen entstehen. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ~~18.06.2020~~ ^{11.11.2023} 05.05.2022 beschlossen, im Norden von Oberweißenkirchen, den Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

Der ursprünglich vorgesehene Verfahrensweg (Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB) wird aufgrund des Urteils des BVerwG vom 18.07.2023 (AZ 4 CN 3.22) in ein Regelverfahren nach § 4 BauGB überführt, da das Verfahren nach § 13b BauGB derzeit nicht mehr angewendet werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Übergeordnete Planungen

Das **Landesplanungsgesetz (BayLplG)**, das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (RP 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Leitmaßstab ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 Abs. 2 BayLplG).

Gemäß der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anhang 2)** liegt Oberweißenkirchen im allgemeinen ländlichen Raum. Durch die Schaffung

bzw. Verbesserung und Erhaltung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht soll die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns in allen Teilräumen gestärkt werden. Hierzu sollen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (LEP 1.4.1 G). Der allgemeine Ländliche Raum soll in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden. Gemäß LEP Punkt 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Die Verfügbarkeit von Wohnraum wird in den oben aufgeführten Punkten als Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung und Voraussetzung für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen besonders betont (LEP Punkt 1.1 Z und G).

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen (Z) bzw. den dort formulierten Grundsätzen (G) einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3) bzw. den dort formulierten Grundsätzen zum Wohnwesen: Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (s. Bedarfsbegründung) und zielt durch geeignete Festsetzungen zur Höhenentwicklung und vergleichsweise hoher Grundflächenzahl auf eine effiziente Flächennutzung im Sinne des Flächensparens ab. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich (s. Abb. 1 u. 2) erfolgt gemäß dem Anbindegebot des LEP (3.3 G) an eine geeignete Siedlungseinheit. Ein Zusammenwachsen von verschiedenen Siedlungsbereichen oder eine bandartige Erweiterung des Siedlungsbereiches wird durch die Planung weder ermöglicht oder vorangetrieben.

Gemäß **Regionalplan Region Südostoberbayern** (RP 18) wird die Gemeinde Palling als **allgemeiner ländlicher Raum** definiert (RP 18; Karte 1 Raumstruktur). So entspricht die Planung dem Leitbild der Siedlungsentwicklung des Regionalplans, welches eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur fordert (RP 18 II 1 & 3 ff. Z und G). Dabei soll die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Diesen im Regionalplan

angeführten Grundsätzen (G) bzw. Zielen (Z) entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt. Wie auch im LEP wird der nachhaltigen Raumentwicklung Südostoberbayerns ein besonderer Stellenwert eingeräumt (RP18 I 1 G). Insbesondere der Erhalt als attraktiver Lebensraum wird als Grundsatz der Weiterentwicklung genannt. Die ausreichende Versorgung mit Wohnraum, auch außerhalb der regionalen Zentren wird im RP 18 als elementarer Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung Bayerns identifiziert (RP 18, Begründung B I 1 G). Im aktuellen Spannungsfeld des Fachkräftemangels ist dabei insbesondere der Grundsatz 2.4 im RP 18 von Bedeutung: Dort wird ausgeführt, dass die Region in Ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden soll. Dazu gehöre insbesondere die Sicherung der Verfügbarkeit von Fachkräften, u.a. durch ein ausreichendes Angebot an Wohnraum (RP 18 2.4 G und B). Die Planung entspricht diesen Vorgaben durch die Ausweisung von Baugrund, welcher zusätzlich, bedingt durch seine Lage, potenziell den angespannten Wohnungsmarkt des nahe liegenden Mittelzentrums Traunreut zu entlasten vermag.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) und den diesbezüglichen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) wird die Planung auch im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen. Von Artenschutzkonflikten ist aufgrund der Nutzungsart der Fläche und die Umgebung des Planungsgebietes nicht auszugehen. Als für Wohnbebauung gewidmete Fläche liegt es gemäß den Darstellungen des Regionalplans auch außerhalb eines östlich davon ausgewiesenen Vorranggebiets für die Wasserversorgung.

Gemäß dem rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und einer Grünfläche am nördlichen Rand dargestellt (vgl. Abb. 1). Der Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

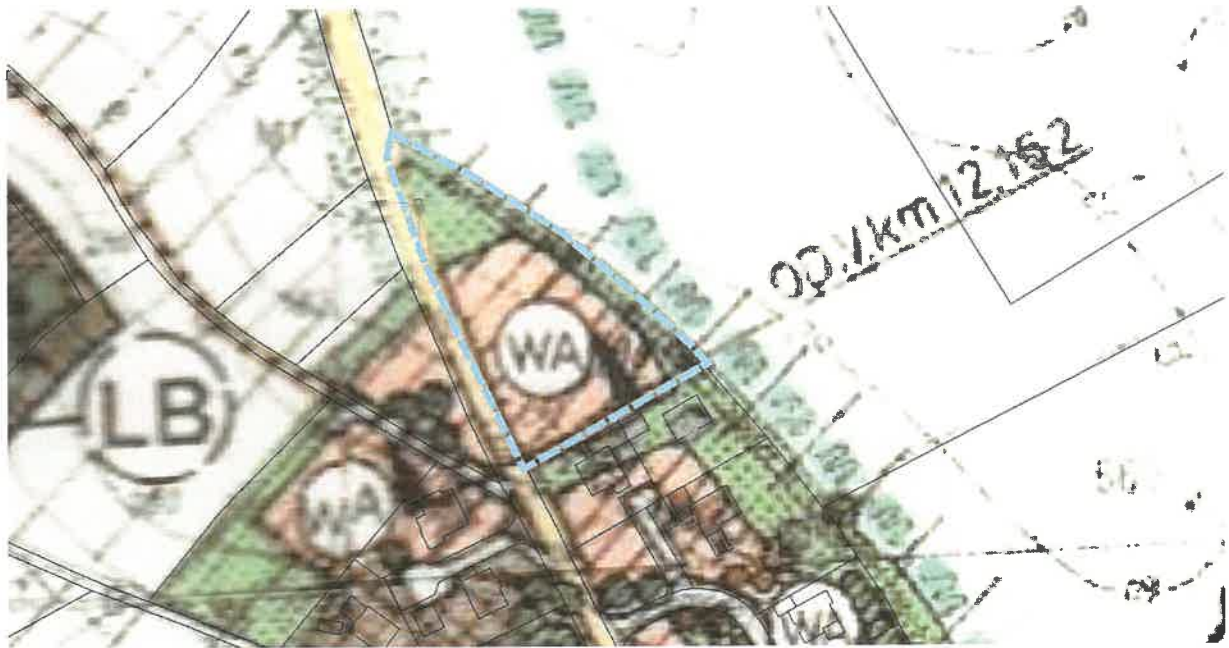


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (hellblau) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Palling

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.308 m² und liegt im Norden von Oberweißenkirchen direkt angrenzend an die Kreisstraße TS 1 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 185 der Gemeinde Palling, Gemarkung Kirchberg.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, westlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt im Westen grenzt die Kreisstraße TS 1, direkt im Süden grenzt das bebaute Dorfgebiet von Oberweißenkirchen an den Geltungsbereich an. Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Nordosten hin deutlich ab.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches (hellblau) des Bebauungsplans „Oberweißenkirchen Nord“ und darin festgesetzte Grünflächen (hellgrün) und Bauland (rot) - Darstellung auf amtlichem Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4. Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung

Der Standort des Plangebiets, nördlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich von Oberweißenkirchen, ist gemäß Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit Flächen zur Randeingrünung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung wird damit gemäß den landesplanerischen Vorgaben (vgl. 2.) an den Hauptsiedlungsbereich des Ortes angebunden.

Um bei der Bebauungsplanung erschließungstechnische Anforderungen (insbesondere Bewältigung von straßenbautechnischen Erfordernissen, Geländeverhältnissen, Entwässerung, Starkregenmanagement), ausreichend berücksichtigen zu können, erfolgt die Planung in Abstimmung mit der parallel dazu laufenden Erschließungsplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberweißenkirchen Nord“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen und dafür ausreichende und erschlossene Flächen bereitzustellen.

Durch die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** soll der Wohnbauflächenbedarf in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gedeckt werden.

Durch eine kompakte Bebauung und ortsbildverträgliche Höhenentwicklung soll dabei die **effiziente Flächennutzung zur Minimierung des Flächenverbrauches in Bayern** gefördert werden. Durch Festsetzungen zur Randeingrünung und Beschränkung der Bauflächen auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine ortsabrundende Wirkung und ein Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Die versiegelten Flächen sollen möglichst geringgehalten werden, die Erschließungskosten sollen durch Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur optimiert werden. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange sowie Schutz vor Naturgefahren (Starkregenereignisse) werden in der Planung berücksichtigt.

5. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der *„Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung sind zu prüfen (LEP 3.2 Z).

Bevölkerungsentwicklung gemäß amtlichen Vorausberechnungen, Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mittels der Flächenmanagement-Datenbank 4.2

Am 31.12.2019 wurden in der Gemeinde Palling gemäß amtlichen Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik 3.492 Einwohner gezählt. Amtlich vorausberechnet wurde für das Jahr 2033 ein Anstieg von rund 6,5% auf 3.720 Einwohner (Demographiespiegel für Bayern – Gemeinde Palling, 2019).

Eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mittels der Flächenmanagement-Datenbank 4.2 der Bayerischen Landesamts für Umwelt ergibt auf Basis der amtlichen Vorausberechnungen (Bevölkerungsanstieg um 6,6% von 2021 bis 2035, Auflockerungsbedarfs von 0,3 %) einen **Bedarf von 14,2 ha Wohnbaufläche / 100 Wohnungen** (siehe Abb. 3).

Die amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings keine Prognosen, sondern gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung

haben können, besser bekannt (Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Palling – Berechnung bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	3.488
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	6,6
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	436	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,294	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	12	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,3	Prognosezeitraum (Jahre):	14
--------------------------------------	-----	---------------------------	----

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	230	
Bedarf an Wohnungen:	100	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	67	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	167	
Wohnbaulandbedarf:	14,2 ha	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber
ohne bereits aktivierte		
Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 0

Abb. 3: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Palling, Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Reale Bevölkerungsentwicklung

Die reale Bevölkerung der Gemeinde Palling entspricht im Wesentlichen der amtlich Vorausberechnungen Annahme, und bedingt daher keiner Anpassung.

Sowohl die amtlichen Vorausberechnungen für Palling (2019) als auch die für den Landkreis Traunstein (2020) gehen mit ihren Modellannahmen im Zeitraum von 2021 bis 2033 von positiver Bevölkerungsentwicklung aus.

Da derzeit auch keine Hinweise auf eine Verlangsamung dieses Wachstums bestehen, sondern im Gegenteil die anhaltend hohe Zahl an Bauanfragen und insbesondere ortsspezifische Entwicklungsfaktoren für eine Fortsetzung dieses Wachstums sprechen, wird sich der Bevölkerungsanstieg weiter fortsetzen.

Bestehende Flächenpotentiale

Der Anstieg wird dabei noch durch den Mangel an Eigentumswohnungen und Bauland gehemmt, wie aus den nachfolgend aufgeführten Bedarfszahlen ersichtlich ist. Gemäß den bei der Gemeinde eingegangenen Anfragen besteht gerade seit den letzten Jahren eine sehr starke Nachfrage nach Bauland und nach Eigentumswohnungen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach Eigentumswohnungen, ist in der Gemeinde Palling ungebrochen hoch, der Gemeinde ist es seit Jahren nicht möglich, genügend Bauland zur Verfügung zu stellen. Schon für das jüngste Baugebiet der Gemeinde „Kreissaltenpflegeheim“ vom 07.08.2020) standen den 9 zu vergebenden Parzellen 141 Bewerber gegenüber.

Derzeit (Stand 31. März 2023) liegen der Gemeinde 80 Bauinteressenten vor, davon 46 aus der eigenen Gemeinde.

Die kompakte und abgerundete Bebauung des Ortsteils Oberweißenkirchen bietet kaum noch weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wodurch eine Neuausweisung von Bauland lediglich im Außenbereich erfolgen kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken zu decken und dafür ausreichende und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen. Im

Ortsteil Oberweißenkirchen kann der gegenwärtige Wohnbauflächenbedarf auch nicht im Anschluss an bestehende Bebauung gedeckt werden, da der Gemeinde dort kurz- bis mittelfristig keine Flächen zur Verfügung stehen.

Ortsspezifische Entwicklungsfaktoren

Palling liegt im sogenannten „südostoberbayerischen Chemie-Dreieck“. Viele Bürger Pallings sind in nahen gelegenen Industrie- und Gewerbebetrieben beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Umgekehrt suchen auch viele dieser Beschäftigten, die aufgrund des Fachkräftemangels aus ganz Deutschland und dem europäischen Ausland kommen, in der Nähe ihrer Arbeitsstätten eine Wohnung bzw. Grundstücke zur Errichtung Ihrer Eigenheime.

Dies wird auch durch den oben aufgeführten hohen Anteil an auswärtigen Bauinteressenten deutlich. Palling liegt räumlich und verkehrlich im Schwerpunkt von derzeitigen Arbeitsplatzmöglichkeiten im Umfeld und ist deshalb offensichtlich besonders attraktiv.

Auch das naturräumlich / landschaftliche Wohnumfeld und vergleichsweise noch günstige Baulandpreise ziehen offensichtlich Bauwerber an. Palling ist seit mehreren Jahren ein Zuzugsgebiet. Aufgrund des hohen Anteils an auswärtigen Bauinteressenten ist auch in den kommenden Jahren von Zuzug und von dem bereits jetzt erkennbaren Bevölkerungszuwachs auszugehen.

Deckung des Baulandbedarfs - Schlussfolgerungen

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) durch den Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ soll der Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen gedeckt werden. Die Ausweisung von Bauland liegt unter dem im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung ermittelten Bevölkerungsanstieg.

Im vorliegenden Fall ist der Wohnbauflächenbedarf schon allein durch die für Palling aktuell und real vorliegende, hohe Zahl an Bauanfragen belegt, die durch die im Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ ausgewiesenen Bauflächen ohnehin nur teilweise gedeckt werden kann.

Ferner belegen die vorgelegten Angaben über das Missverhältnis von Baulandanfragen zu Baulandausweisungen, dass in Palling nicht etwa Bauland auf Vorrat oder zum Anlocken von Wohnbevölkerung ausgewiesen wird, sondern dass die Baulandausweisungen seit Jahren und regelmäßig der enormen Nachfrage deutlich hinterherhinken.

Es bestehen daher keine Zweifel, dass der Wohnbauflächenbedarf hier konkret gegeben ist und dass auch die im Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ ausgewiesenen Parzellen binnen ein bis zwei Jahren restlos vergeben sein werden und dennoch die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Die Flächenausweisung entspricht dem, mit den raumordnerischen Erfordernissen in Einklang stehenden, rechtsgültigen Flächennutzungsplan und steht entsprechend den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zusammenfassend kann von einem steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Palling und der Ortschaft Oberweißenkirchen im Besonderen ausgegangen werden. Die Anforderungen von LEP 1.2.1, 3.1 und 3.2 werden somit zweifelsfrei erfüllt.

6. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **4.308 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

• Flächen für Wohnbebauung	2.845 m²
(Allgemeines Wohngebiet)	
• Verkehrsflächen	276 m²
(Erschließungsstraße, Allgemeines Wohngebiet)	
• öffentliche Grünflächen	115 m²
• öffentlich Grünfläche für Regenrückhaltebecken	511 m²
• private Grünflächen	561 m²
Geltungsbereich gesamt	4.308 m²

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird, um eine möglichst kompakte, flächensparende Bebauung zu ermöglichen, eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** festgesetzt.

Laut einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt (LRA) Traunstein kann die Bebauung am Westrand bis 10 m an den Fahrbahnrand der Staatsstraße herangerückt werden (Reduzierung der **Anbauverbotszone** i. S. v. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG; gem. Vorabstellungnahme per Mail, Tiefbauverwaltung LRA Traunstein an die Gemeindeverwaltung Palling vom 18. Mai 2020). Dementsprechend wurde die Anbauverbotszone verkleinert.

7. Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur **Höhenentwicklung** sollen einerseits eine — dem ländlichen Umfeld angepasste und ortsbildverträgliche — Bebauung gewährleisten, andererseits eine flächensparende Bebauung und Nachverdichtung ermöglichen.

Aufgrund des nach Osten deutlich abfallenden Geländes und zur Regelung der dadurch notwendigen **Geländeanpassungen** werden Festsetzungen zu zulässigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie Festsetzungen von Grundstückszufahrten erforderlich.

Die **Baufenster** werden großzügig gefasst, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, zu Stellplätzen und Garagen (s. Kapitel 8) und zu Einfriedungen dienen zur Regelung der städtebaulichen Ordnung, zur Regelung des ruhenden Verkehrs und Verkehrssicherheit, zur Minimierung der Flächenversiegelung, zur Minimierung von Umweltauswirkungen und zur Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Vorgabe versickerungsfähiger Beläge soll die Flächenversiegelung minimiert werden.

8. Verkehrserschließung

Die **öffentliche Erschließungsstraße** des Baugebiets wird an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Der Erschließung abzweigend von der Kreisstraße TS1 wurde per Vorabstellungnahme der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Traunstein grundsätzlich zugestimmt. (Vorabstellungnahme per Mail, Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Traunstein an die Gemeindeverwaltung Palling vom 18. Mai 2020).

Durch Festsetzung von mindestens 2 KFZ-Stellplätzen je Wohneinheit wird sichergestellt, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend **Stellplätze** in Form von Stellplätzen, Garagen bzw. Carports auf den Baugrundstücken bereitgestellt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Auf erforderliche Abstände zu Kabeltrassen bei Bepflanzungen wird hingewiesen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer wird durch die Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Palling sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Gemeinde Palling sichergestellt.

10. Oberflächenentwässerung

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien.

Risiken durch Starkregenabflüsse für die zukünftige Bebauung in Hanglage wird durch die Festsetzung einer Mindesthöhe des Fertigfußbodens von 20 cm über Bezugsgeländehöhe zusätzlich Rechnung getragen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht möglich. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erfolgt die Oberflächenentwässerung daher durch Ableiten des Niederschlagswassers in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken und anschließende Versickerung mittels eines Sickerschachtes. Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt vor der Versickerung über die belebte Bodenzone des Regenrückhaltebeckens.

11. Grünordnerische Planung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Dazu gehören Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auf hierfür festgesetzten privaten Grünflächen mit standortheimischen Obstbäumen und Strauchgehölzen, Pflanzbindungen auf Freiflächen der Grundstücke sowie Festsetzungen zur Begrünung von Stützmauern.

Als wesentliche unvermeidbare Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft verbleiben die Überbauung und Bodenversiegelung von intensivlandwirtschaftlicher Fläche (siehe Umweltbericht).

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemäß Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt für den Bebauungsplan „Oberweißenkirchen Nord“ 936 m² Ausgleichsfläche (siehe Umweltbericht).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung, gemäß §15 BNatSchG und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, erfolgt durch entsprechende ökologische Aufwertung einer Intensivgrünlandfläche außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche sowie durch Abbuchung von einer gemeindlichen Ökokontofläche (siehe Umweltbericht).

12. Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung und um daraus resultierende schädliche Wirkungen vorzubeugen wurde das Büro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB mit einem Immissionsschutzgutachten (PAL-5659-01 / 5659-01E02; Immissionsschutztechnisches Gutachten vom 05.04.2023) beauftragt. Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner sowie sachdienliche Hinweise wurden entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens in die Plandarstellung, als Festsetzungen durch Text sowie in die Hinweise durch Text übernommen.

13. Hinweise

Zum Verweis auf weitere rechtliche Vorgaben und zur Umweltvorsorge erfolgen im Bebauungsplan sachdienliche Hinweise für Bauwerber, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zu Sichtdreiecken, zur Anbauverbotszone, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zum Schutz vor Starkregenereignissen und zur Baugrundsicherheit.

Auf technische Vorgaben zur Oberflächenentwässerung, auf Vorkehrungen zur Schadensvermeidung bei Starkniederschlägen, und auf den Lärmschutz bei Luftwärmepumpen wird dabei zur Vorsorge besonders hingewiesen.

Palling, den 01.03.2024



Franz Ostermaier, 1. Bürgermeister



(Dienstsiegel)