

Markt Teisendorf

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

23.05.2017
09.10.2017

Auftraggeber: Markt Teisendorf

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642/6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND INHALT DER 1. FNP-ÄNDERUNG MIT LP	1
2. VORGABEN DER RAUMORDNUNG.....	1
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	1
2.2 Regionalplan.....	2
3. LAGE PLANGEBIET	2
4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN.....	3
5. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG MIT LP	3
6. VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG	6
7. UMWELTBERICHT.....	8

1. ANLASS UND INHALT DER 1. FNP-ÄNDERUNG MIT LP

Zur Umsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

Die Änderung umfasst insgesamt 6 Änderungsbereiche, der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.04.2017 gefasst.

Es handelt sich um folgende Änderungsbereiche:

1. Rückstetten, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet nach Norden
2. Neukirchen / Oberwurzen, Erweiterung Allgemeines Wohngebiet
3. Weildorf, Ausweisung Sondergebiet Sport
4. Oberteisendorf, Verbindung Straße nach Thumburg mit B 304
5. Weildorf, Bebauungsplan „Kapellenweg“, Berichtigung Darstellung
6. Surmühl, Bebauungsplan „Surmühl“, Änderung Gewerbegebiet

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan wurde das

**Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee
Landschafts- und Ortsplanung**

beauftragt.

2. VORGABEN DER RAUMORDNUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Teisendorf ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Traunstein.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Weitere Ziele des LEP sind:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt werden. (4.1.3G)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 G)

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Teisendorf als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Traunstein und Salzburg eingetragen. Die Gemeinde wird dem Alpengebiet zugeordnet.

Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen (A II 6.4 G).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1 Z).

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (V 3 G)

3. LAGE PLANGEBIET

Die Änderungsbereiche sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt (s. Abbildung 1).

Für die einzelnen Bereiche gilt:

Änderungsbereich	Fläche	Beschreibung
1	0,24 ha	Nördlicher Ortsrand von Rückstetten, WA-Erweiterung
2	1,28 ha	Nordwestlicher Ortsrand von Neukirchen, WA-Erweiterung
3	2,94 ha	Sportgelände nordwestlich von Weildorf -> Darstellung als Sondergebiet Sport
4	0,47 ha	Westlich von Oberteisendorf, Anschluss an B 304
5	0,13 ha	Nördlicher Ortsrand von Weildorf, WA-Erweiterung
6	0,10 ha	Surmühl, GE-Änderung in Grünfläche nach Nordwesten

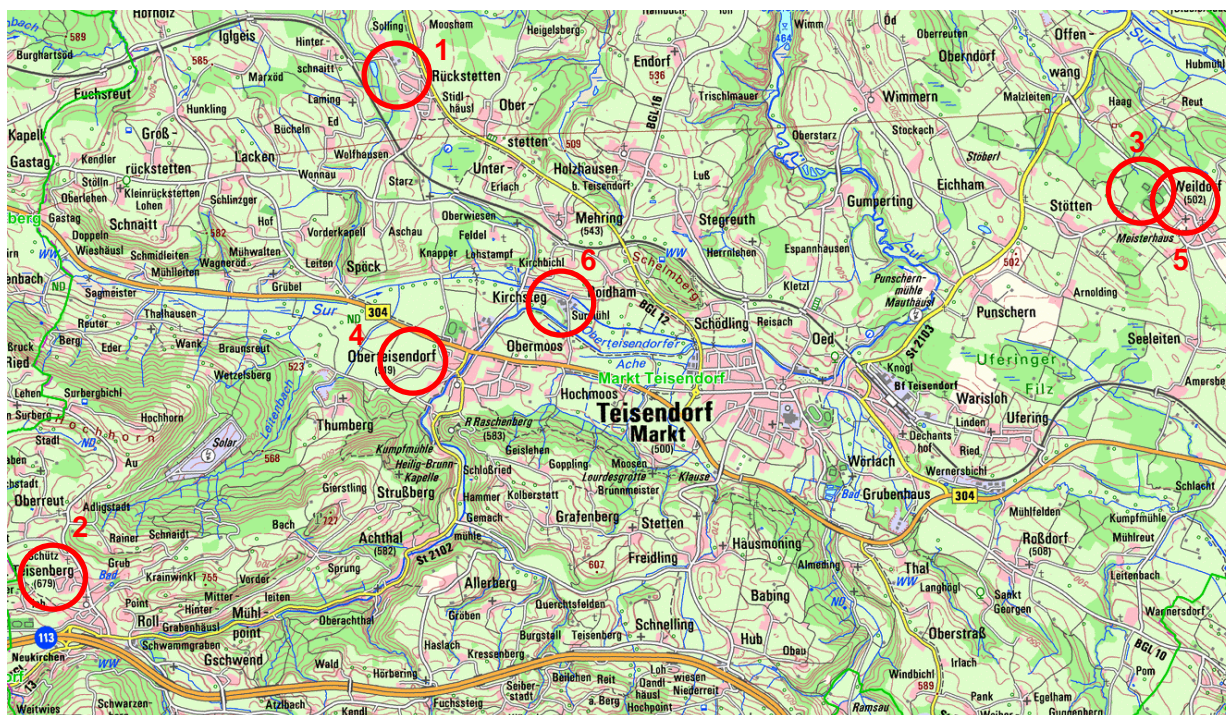


Abbildung 1: Lage der FNP-Änderungsbereiche (Rote Kreise) [Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

4. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die naturräumlichen Belange spielen bei der Planung eine wichtige Rolle. Auf eine detaillierte Darstellung wird jedoch an dieser Stelle verzichtet, da im Umweltbericht Kapitel 2, die Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der naturräumlichen Grundlagen mit den Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausführlich dargestellt sind.

5. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG MIT LP

Plangebiet und Ziel und Zweck der FNP-Änderung

Änderungsbereich 1 – Rückstetten:

Das vorhandene Baugebiet soll nach Norden um drei weitere Baugrundstücke erweitert werden. Die Grundstücke sind bereits straßenmäßig erschlossen. Die dargestellte Eingrünung soll am neuen Ortsrand weitergeführt werden. Das dargestellte Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

Die Baugebietsausweisung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

Bereits 2009 war die Erweiterung von Rückstetten nach Norden geplant. Dabei wurde durch die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung eine Stellungnahme (v. 12.06.2009) abgegeben. In dieser heißt es „Unter der Voraussetzung, dass die bauliche Entwicklung in Richtung Norden damit endgültig beendet ist, kann auch die Einbeziehung des Grundstücks

Fl.Nr. 621/7 aus Sicht der Landes- und Regionalplanung gerade noch akzeptiert werden. Die noch verbleibende Freifläche zwischen Rückstetten und Solling ist durch Darstellung als „von der Bebauung freizuhalten Fläche“ im Flächennutzungsplan dauerhaft zu sichern.

Analog zu dieser Stellungnahme erfolgt die Darstellung des WA. Gleichzeitig wird die Darstellung „von Bebauung frei zu haltende Fläche“ zwischen Solling und Rückstetten ergänzt.

Diese Erweiterung stellt dann den Abschluss der Siedlungsentwicklung von Rückstetten in Richtung Norden dar und ist als sinnvolle Abrundung zu verstehen, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

Um ein „Baurecht durch die Hintertür“ zu vermeiden, wird auch die Freifläche in eine nachfolgende Bebauungsplanung aufgenommen und als Grünfläche festgesetzt.

Änderungsbereich 2 – Neukirchen:

Das Allgemeine Wohngebiet im Nordwesten von Neukirchen soll in Richtung Westen erweitert werden. Dabei können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ca. 15 Bauparzellen ermöglicht werden. Die Ausweisungsfläche ist weitgehend im Eigentum des Marktes Teisendorf und soll der Bedarfsdeckung von Wohnraum für junge Familien dienen.

Im bestehenden Wohngebiet sind noch einige Parzellen unbebaut. Es sind aber bereits alle Bauparzellen veräußert, teilweise wurden bereits Bauanträge gestellt oder die entsprechenden Genehmigungen erteilt. In diesem Wohngebiet sind also keine Parzellen mehr verfügbar.

Die Ausweisung der Erweiterungsfläche ist damit erforderlich, um den künftigen Bedarf für den Ortsteil Neukirchen städtebaulich geordnet decken zu können.

Die Ausweisung wurde dabei bewusst als Erweiterung im Nordwesten gewählt um die innenliegende Grünfläche zu erhalten. Diese ist als Zäsur zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsteil ortsplanerisch von großer Bedeutung und soll auch weiterhin freigehalten werden.

Änderungsbereich 3 – Weildorf, SO Sport:

Auf dem Sportgelände Weildorf soll ein historischer Schießstand mit historischer Kegelbahn entstehen. Das Projekt ist mit LEADER-Mitteln gefördert.

Die vorhandenen Gebäude wurden als Einzelbauvorhaben im Außenbereich genehmigt. Für eine Erweiterung (Schießstand) ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Rahmen dieser FNP-Änderung erfolgt die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport“ für den Bereich, der von baulichen Anlagen geprägt ist. Die Flächen von Sportplatz und Tennisplatz werden auch weiterhin als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind auch in anderen Baugebietstypen zulässig. Da jedoch keine andere Nutzung geplant ist, gibt es keine Baugebietskategorie die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt (der Gebietscharakter mit spezifischem Nutzungszweck muss gewahrt bleiben). Das sonstige Sondergebiet ist definitionsgemäß anzuwenden, für Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, sodass sich die Gemeinde, im Bereich der von baulichen Anlagen geprägten Flächen, bewusst für die Darstellung eines Sondergebietes entschieden hat. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung ist hier durch die Gemeinde festzusetzen. Mit der Zweckbestimmung „Sport“ können die geplanten Nutzungen verwirklicht werden. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen dann einzeln festzusetzen.

Denkbar wäre die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung. Bei diesen handelt es sich jedoch nicht um Baugebiete i. S. v. § 1 BauNVO, sodass hier die für die Anwendung auf Baugebiete normierten Vorschriften der BauNVO nicht angewendet werden können. Dies trifft für das sonstige Sondergebiet, das als Baugebiet eingestuft ist, nicht zu.

Ob eine Fläche als Sondergebiet oder als Gemeinbedarfsfläche bzw. Fläche für Sportanlagen festzusetzen ist, kann oftmals nicht eindeutig beantwortet werden. Damit trifft die Gemeinde ihre Entscheidung nach Zweckmäßigkeitserwägungen. Für die Marktgemeinde gibt hier die Tatsache, dass Sondergebiete Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, den Ausschlag.

Der Markt kommt damit zu dem Schluss, dass das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport“ zur Umsetzung der planerischen Ziele den geeignetsten Gebietstyp darstellt.

Änderungsbereich 4 – Straße zur B 304:

Zur Entlastung der Höflergasse vom Lkw-Verkehr soll eine neue Verbindung der Straße nach Thumberg auf die B 304 geschaffen werden.

Als örtlicher Hauptverkehrszug nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB – dazu zählen auch Verbindungsstraßen, Zubringer- oder Sammelstraßen – ist die geplante Verbindungsstraße im FNP darzustellen.

Gleichzeitig wird die dargestellte Ortsumfahrung entsprechend zurückgenommen. Diese mündet nun in der neu geplanten Straße, sodass sich keine überlagernden Planungsziele ergeben. Abschließende Überlegungen zur Ortsumfahrung liegen nicht vor.

Änderungsbereich 5 – Weildorf, BP „Kapellenweg“:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kapellenweg“ wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes versehentlich nicht berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst und berichtigt. Hierbei handelt es sich um die Darstellung zweier Wohnbauparzellen (WA).

Änderungsbereich 6 – Surmühl, BP „Surmühl“:

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Surmühl“ wird die Lage des Baufensters für eine Gewerbehalle verändert. Der geplante Standort ragt in der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Grünfläche ohne Zweckbestimmung hinein.

Die für die Ortrandeingrünung wichtige Grünfläche wird dabei beibehalten, jedoch in verringerter Fläche. Damit die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist erfolgt in dieser Änderung die entsprechende Anpassung der Darstellung von Grünfläche und Gewerbegebiet.

Landschaftsplanerische Zielaussagen

Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG sind „Landschaftspläne ... aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.“

Zum vorhandenen und zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft nach Maßgabe der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte wird auf den Umweltbericht verwiesen (s. auch Kapitel 4, 6 und 7 dieser Begründung).

Landschaftsplanerische Ziele dieser FNP-Änderung sind insbesondere:

- Darstellung einer Ortrandeingrünung für alle Erweiterungsflächen (Änderungsbereiche 1, 2, 5 und 6)

- Darstellen einer landwirtschaftlichen Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild, die von Bebauung frei zu halten ist für den Bereich zwischen Solling und Rückstetten
- Keine Überplanung hochwertiger Flächen im Sinne von Natur und Landschaft
- Lärmschutz am Sondergebiet Sport für die schutzwürdige Wohnbebauung in Weildorf
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume im Bereich des geplanten Sondergebiets Sport bzw. Ergänzung der Eingrünung.

Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Änderungsbereich 1 – Rückstetten:

Durch die Ausweisung rückt das Allgemeine Wohngebiet auf bis zu 50 m auf das vorhandene Mischgebiet von Solling heran. Im Süden des Mischgebiets befindet sich Wohnnutzung, die die dahinter liegende gewerbliche Nutzung abschirmt. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen resultieren. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen um ggf. Festsetzungen zu treffen.

Die Ausweisung könnte das Entstehen einer Baulücke und damit „Baurecht durch die Hintertür“ begünstigen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist darauf zu achten, dass die Flächen zwischen Solling und Rückstetten als „von Bebauung frei zu halten“ festgesetzt werden.

Änderungsbereich 2 – Neukirchen:

Durch die Erweiterung des Wohngebietes nach Westen rückt das WA auf bis zu 225 m an den landwirtschaftlichen Betrieb in Hinterloh heran. Aufgrund der großen Entfernung wird nicht von einer wechselseitigen Beeinträchtigung ausgegangen. Eine Überprüfung sowie ggf. Festsetzung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der westliche Bereich der WA-Erweiterung liegt in einer größeren Geländesenke, die bei Starkregenereignissen möglicherweise Niederschlagswasser abführt. Dies ist im Bebauungsplan näher zu untersuchen. Gegebenenfalls kann die Ortsrandeingrünung so ausgestaltet werden, dass sie das Wohngebiet zusätzlich vor abfließendem Oberflächenwasser schützt.

Änderungsbereich 3 – Weildorf, SO Sport:

Bereits im Bestand besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der vorhandenen Sportanlage und dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden von Weildorf. Durch die Bauleitplanung, v. a. die verbindliche Bauleitplanung besteht die Möglichkeit den Konflikt zu lösen, z. B. durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. Auch die vorgesehene Eingrünung bewirkt eine gewisse Verbesserung der Situation.

Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-1-8143-0088 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten aufgedeckt werden. Für die Maßnahme ist daher eine Erlaubnis nach Art 7.1 BayDSchG erforderlich.

Änderungsbereich 4 – Straße zur B 304:

Die geplante Straßenverbindung schafft eine Entlastung der Höflergasse. Insbesondere für den Kiesabbau mit Wiederverfüllung im Norden von Thumburg wird die Höflergasse von Lkw genutzt um zur B 304 zu gelangen. Dies ist derzeit nur über eine Ortsdurchfahrt von Oberteisendorf, mindestens des WA-Teilstücks im Westen möglich.

Die Straßenplanung kann hier zu einer Entlastung beitragen. Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-1-8142-0019 „Höhensiedlung der römischen Kaiserzeit und Burgstall des hohen und späten Mittelalters“ ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten aufgedeckt werden. Für die Maßnahme ist daher eine Erlaubnis nach Art 7.1 BayDSchG erforderlich.

Änderungsbereich 5 – Weildorf, BP „Kapellenweg“:

Auswirkungen resultieren für diesen Bereich nicht, da es sich um die Berichtigung der Darstellung im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

Änderungsbereich 6 – Surmühl, BP „Surmühl“:

Durch das, im Bebauungsplan veränderte Baufenster sowie der Anpassung der Darstellung im FNP rückt die gewerbliche Nutzung geringfügig näher an die Wohnbebauung von Kirchsteg heran. Der Abstand beträgt dann jedoch immer noch mehr als 140 m, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird.

6. VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß der Bestandssituation der naturräumlichen Grundlagen (s. Kap. 4 bzw. Umweltbericht) werden die Änderungsbereiche wie folgt in die Gebietskategorien / Eingriffsschweren gemäß Leitfaden eingestuft:

- Änderungsbereich 1 Kategorie I, oberer Wert / Typ B
- Änderungsbereich 2 Kategorie I, oberer Wert / Typ B
- Änderungsbereich 3 Kategorie II, unterer Wert / Typ B
- Änderungsbereich 4 Kategorie I, oberer Wert / Typ A
- Änderungsbereich 5 --- (rechtskräftiger BP)
- Änderungsbereich 6 Kategorie I, oberer Wert / Typ A

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur abgeschätzt werden.

Damit entsteht für die einzelnen Änderungsbereiche folgender Kompensationsbedarf:

Änderungsbereich	Fläche	Faktoren	Kompensationsbedarf
1	0,24 ha	0,2 – 0,5	0,05 ha – 0,12 ha
2	1,28 ha	0,2 – 0,5	0,26 ha – 0,64 ha
3	2,94 ha	0,5 – 0,8	1,47 ha – 2,35 ha
4	0,47 ha	0,3 – 0,6	0,14 ha – 0,28 ha
5	---	---	---
6	0,10 ha	0,3 – 0,6	0,03 ha - 0,06 ha

Insgesamt entsteht damit voraussichtlich ein **Kompensationsbedarf von ca. 1,95 – 3,45 ha**, je nach Festsetzung von Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die Festlegung von geeigneten Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

7. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gibt das Ergebnis der Umweltprüfung wieder. Er ist eigenständiger Teil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Übersee, den 09.10.2017

Teisendorf, den



Bernhard Hohmann
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Thomas Gasser,
Erster Bürgermeister