

Gemeinde Egling

18. Änderung des Flächennutzungsplans

JOSEF SINGHAMMER



ARCHITEKT · ORTSPLANER · ENERGIEBERATER

LÄNGENIA STRASSE 7 · 83646 ARZBACH
TEL 08042 · 4800 · FAX 08042 · 9423
BUERO@JOSEF-SINGHAMMER.DE · WWW.JOSEF-SINGHAMMER.DE

1. Fassung vom 7. November 2022
Geänderte Fassung vom 27. Februar 2024

Begründung

zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans,

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende 18. Änderung umfasst den Bereich östliche des Pater-Paulus-Weg im Ortsteil Deining und somit die Fl.Nr. 146 TF, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4 und 153/5, Gemarkung Deining. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,59 ha. Parallel zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 50 „Pater-Paulus-Weg auf.

2. Beabsichtigte Nutzungen im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Nach intensiven Beratungen beschloss der Gemeinderat Egling in seiner Sitzung am 6. April 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet. Zielsetzung dabei war es, für die Errichtung weiterer Wohngebäude auch östlich des Pater-Paulus-Wegs Planungssicherheit zu erreichen.

Die Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes im Rahmen der 18. Änderung ist grundsätzlicher Wille der Gemeinde Egling. Die Nutzung der betreffenden Grundstücksflächen soll neu festgelegt werden.

3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018 (LEP)

Das Gemeindegebiet Egling ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Für diesen legt das Landesentwicklungsprogramm folgende Grundsätze fest: „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.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. LEP 3.3 (G)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G)). Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, indem die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt wird (vgl. LEP 1.2.1 (Z))

3.2 Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Egling liegt in Bayern in der Planungsregion 17 (Oberland) und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde Egling ist gemäß 10. Fortschreibung des Regionalplans Oberland, in Kraft seit 27.06.2020, als Grundzentrum für den Nahbereich des Gemeindegebietes ausgewiesen. Zur Sicherung und zur Entwicklung der Grundzentren sind für die Gemeinde Egling folgende der im Regionalplan Oberland verankerten Grundsätze relevant:



Lage der Gemeinde Egling als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum in Benachbarung zum Mittelzentrum Wolfratshausen-Geretsried (Quelle: Regionalplan Oberland, 2020)

Regionalplanerische Ziele:

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (B II 1.8 Z).

Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden (B II 2.1 G).

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (B II 3.2 Z).

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächen-sicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (B II 4 G).

Gewerbliche Wirtschaft:

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (B IV 2.3 Z).

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben (B IV 2.4 G).

Natur und Landschaft:

Es ist anzustreben,

- „die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden,
- bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen“.

Die genannten landesplanerischen und regionalplanerischen Zielsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt, indem die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf abzielt, im Anschluss an die bestehende Bebauung und Erschließung eine Wohnbauflächen auszuweisen, um den vorhandenen Bedarf² für die nachwachsende Bevölkerung zu sichern und an die bestehende Bebauung anzubinden.

Um dabei der landesplanerischen Vorgabe der vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotentialen gerecht zu werden, wurden im Gemeindegebiet alle vorhandenen Baulücken und Flächenreserven im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfasst, kartographisch dargestellt und bilanziert. Zusätzlich zur Erfassung und Bilanzierung wurde durch die Gemeinde Egling eine Aktivierungsstrategie verfolgt, bei der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung alle Eigentümer der ermittelten Baulücken nach ihren Entwicklungsabsichten bzw. hinsichtlich möglicher Verkaufsabsichten für die Flächen befragt wurden. Aus der Ermittlung der Baulücken und der durchgeführten Befragung zur Aktivierung ergeben sich für den Ortsteil Deining keine Möglichkeiten, die mit der hier vorgelegten Planung konkret verfolgten Zielsetzungen zu verwirklichen. Darüber hinaus scheidet eine Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen an anderer Stelle aus, da der vor Ort ansässige Handwerkerbetrieb nur an Ort und Stelle sinnvoll erweitert werden kann. Zudem soll die geplante Wohnbauung jungen ortsansässigen Familien die Möglichkeit zum Hausbau zu geben und Abwanderung vermeiden.

² Gleichfalls wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes u. a. auf Grundlage des Demographie-Spiegels des statistischen Landesamtes, welcher die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Egling bis zum Jahr 2039 prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, Festlegungen zum Umfang der zu bevorratenden Bauflächen bis zum Jahr 2040 getroffen. Diese am 14.02.2023 durch den Gemeinderat beschlossenen Festlegungen schließen das hier ausgewiesene Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet mit ein.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Planbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

3.5 Natur und Landschaft

Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen weist im Planbereich keine Biotopflächen aus. Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

4. Naturräumliche Voraussetzungen

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist als flach geneigt (zwischen 663 m ü. NN und 630 m ü. NN) zu charakterisieren. Nach Süden ist ein leichter Abfall des Geländes zu verzeichnen.

5. Anlass der Planänderung

5.1 Entwicklung von Wohnbauflächen (W) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Östlich der Talstraße und des Pater-Paulus-Weg sollen im unmittelbaren Anschluss an das dort vorhandene allgemeine Mischgebiet (MI) neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um den vorhandenen Bedarf für die nachwachsende Bevölkerung zu sichern.

Planung unter größtmöglicher Einbeziehung der Gesichtspunkte des Naturschutzes, dabei – im Bebauungsplan-Verfahren - Erstellung eines integrierten Plans zur Ausweisung der Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a des BauGB.

Durch die Maßnahme wird die Einbindung in die Landschaft für den gesamten Bereich verbessert, da die erforderlichen Ausgleichsflächen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - die Baumreihe als Übergang zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen - zweifellos dazu beitragen werden.

Die verkehrsmäßig günstige Lage lässt keine zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen durch Verkehr in sensibleren Bereichen erwarten.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich und in Bezug auf die relevanten Schutzgüter - Klima und Lufthygiene, Boden, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Vegetation und Fauna, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Schutzgut Mensch -erläutert.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Bereich der Planung besser in die umgebende Landschaft integriert. Es wird der hohen Bedeutung der Schutzgüter durch die Art und den Umfang der Maßnahmen Rechnung getragen.

7. Erschließung

Das Baugebiet ist über den Pater-Paulus-Weg erschlossen. Es ist eine günstige Anbindung an das Straßennetz vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz. Die Abwässer werden über die bereits bestehende Kanalisation des Pater-Paulus-Wegs entsorgt.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Fa. E.ON gesichert.

Dieser Erläuterungsbericht wurde zusammen mit dem Entwurf der 18. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom bis im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Egling, den 27. Februar 2024

ARCHITEKT DIPLOM-INGENIEUR
JOSEF SINGHAMMER

Längentalstr. 7, 83646 Arzbach, Tel. 08042/4800

HUBERT OBERHAUSER
1. BÜRGERMEISTER
GEMEINDE EGLING

Rathausstr. 2, 82544 Egling, Tel. 08176/9312-0