

Gemeinde Piding

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Schaffung von dringend notwendigen und gesetzlich vorgegeben Kindertageseinrichtungen. Den Kommunen obliegt die Planungsverantwortung. „Die Kommunen sind für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in der Kindertagespflege zuständig (Art. 5 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG, Sicherstellungsgebot). Sie tragen die Planungs- und davon abgeleitet auch die Finanzierungsverantwortung für die hierzu erforderlichen Betreuungsangebote. Zur Feststellung des Bedarfs haben die Gemeinden die Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder zu erheben und den festgestellten Bedarf regelmäßig zu aktualisieren.“ (Auszug aus der Homepage des Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales)

Die Gemeinde Piding hat diesen Bedarf auf Grundlage der internen Unterlagen erhoben und festgestellt, dass Handlungsbedarf zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung besteht. Auf Basis dieser Vorgaben beabsichtigt deshalb die Gemeinde Piding im Jahr 2025 die Errichtung einer Kindertageseinrichtung. Im Haushalt sind von 2023 bis 2026 rund 6 Mio. € eingeplant. Förderanträge bzw. Anträge zum vorzeitigen Baubeginn nach BayFHolz und FAG wurden gestellt. Hierfür wird der Flächennutzungsplan für das Gebiet „Freizeitgelände“ gemäß § 10 BauNVO in ein Sondergebiet geändert.

Das zu beplanende Gebiet liegt zentral im Ort, ist infrastrukturell bereits als bestehendes Freizeitgelände angebunden und für eine Kindertageseinrichtung geeignet.

Eine Abschätzung bzgl. Hochwasserschutz ist in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erfolgt, eine Bewertung der möglichen Hochwassererfahren und sinnvolle Schutzmaßnahmen wird durch aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf gerade durchgeführt.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von Baurecht (Aufstellung eines Bebauungsplanes) für eine Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Piding unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange zu ermöglichen.

Die beabsichtigte Fläche wird bereits als Freizeiteinrichtung entlang der innerörtlichen Lattenbergstraße genutzt, liegt zentral im Ortsgebiet von Piding und ist auch für berufstätige durch die Anbindung an die Gewerbebereiche Lattenbergstraße und Gänselehen optimal erreichbar. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu erreichen, wird mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auch im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße - ehemaliges Freizeitgelände“ aufgestellt.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mitten im Gemeindegebiet der Gemeinde Piding. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft den nordwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 314/1.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.630 m², in der Tiefe ca. 128 m und in der Längenausdehnung sind es ca. 112 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich die „Lattenbergstraße“ (Gemeindestraße), im Westen bestehende Gewerbebebauung, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet. Im Westen bildet ein öffentlicher Fußweg die Grenze des Geltungsbereiches.

2.2 Städtebauliche Einbindung

Das Flurstück ist städtebaulich eingebunden, da es aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen ist (siehe hierzu auch die Bestandsituation aus dem aktuellen Flächennutzungsplan).

Alternativstandorte wurden untersucht und in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021 unter Tagesordnungspunkt 5 durch den Gemeinderat abgewogen, in dem die Vor- und Nachteile des Standortes gegenübergestellt wurden.

Seit 2018 wurden insgesamt 5 Standorte bzw. Varianten geprüft:

1. Bahnhofsgelände (Fl. Nrn. 298/31, 298/32 und 298/26)
2. Schulgelände/Mehrzweckhalle (Fl. Nr. 35/3)
3. Freizeitanlage Lattenbergstraße (Fl. Nr. 314/1)
4. Privatgrundstück Wisbacherstraße gegenüber Haus der Vereine (Fl. Nr. 106)
5. Erweiterung kirchlicher Kindergarten Dachsteinstr. (Fl. Nr. 694/1)

Aus folgenden Gründen wurden die genannten Standort ausgeschlossen:

Zu 1) Bahnhofsgelände:

- Räumlich eingeeengte Lage, beschränkte Grundstücksbreite, kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Konflikt mit Bahnnutzung wegen unmittelbarer Nähe zu Bahngleis
- „restliche, freie Fläche“ andere Nutzung geplant – Neubau Rathaus

Zu 2) Schulgelände/Mehrzweckhalle:

- Verschiedene Varianten geprüft
- Laufbahn, Verkehrserziehungsplatz, Kiga-Container schränken Standortwahl ein und sind ggf. zu versetzen
- Wegen Verlegung verschiedener Anlagen und zur Schaffung der erforderlichen Parkplatzflächen ist zusätzlicher Flächenerwerb notwendig
- Konflikte mit anderen Nutzungen (Schule, Sportverein)
- Verhandlungen zu Flächenerwerb nicht erfolgreich

Zu 3) Freizeitanlage Lattenbergstraße:

- Zentrale Lage
- Fläche im Eigentum der Gemeinde
- Ausreichend Platz für Parkplatz in unmittelbarer Nähe
- Ausreichend Platz zur Gestaltung des Außenbereichs
- Kaum Konflikte mit anderen Nutzungen

Zu 4) Wisbacherstraße:

- Kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Keine ausreichenden Parkplätze auf eigenem Grund
- Parkplätze gegenüber beim Haus der Vereine nutzbar. Dadurch aber Kreuzung der Wisbacherstraße im Einmündungsbereich der B 20 erforderlich. Dies aus Verkehrssicherheitsgründen sehr problematisch.

Zu 5) Erweiterung kirchlicher Kindergarten:

- Keine rasche Zustimmung durch Grundstückseigentümer zu erwarten.

Eine weitere Bebauung an der östlich angrenzenden Fläche ist nicht absehbar, vergleiche hierzu den vorliegenden Flächennutzungsplan (lt. Flächennutzungsplan – Fläche für Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaftsbild und Klima).

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Lattenbergstraße. Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde Piding zu regeln.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Lattenbergstraße (Gemeindestraße).

3. Einordnung in die Gesamtplanung

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Piding ist im Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum aufgeführt.

Die Einordnung in den Regionalplan ist wie folgt beschrieben:

„...Der größte Teil der Region Südostoberbayern ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, der sich in der Region heterogen darstellt. Er umfasst sowohl Gemeinden des Bayerischen Chemiedreiecks als auch durch den Tourismus und die Landwirtschaft geprägte Gemeinden im Alpenraum. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre hat sich auch auf die Gemeinden des allgemeinen ländlichen Raums in Südostoberbayern insgesamt positiv ausgewirkt. ... Um die Eigenständigkeit des ländlichen Raums als Lebens- und Arbeitsraum zu stärken und seine Abhängigkeiten von den verdichteten Räumen weiter zu reduzieren müssen Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze vor Ort erhalten und ausgebaut werden. Hierfür sind u.a. ein zeitgemäßer, leistungsfähiger und flächendeckender Mobilfunknetz- und Breitbandausbau notwendig. Neben der Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes bedarf es des Ausbaus und der Sicherung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, z.B. Regionalplan Südostoberbayern A II Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung. ...“

(Auszug aus zu 1.1 Teil B – Regionalplan Südostoberbayern vom 30.05.2020)

3.2 Flächennutzungsplan

Im letztgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Mit der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Ortsentwicklung den notwendigen Gegebenheiten und gesetzlichen Auflagen angepasst.

4. Auswirkungen / Umweltprüfung / Grünordnung

Zum Schutz der Gehölzflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP4 anzuwenden.

Notwendige Rodungsarbeiten dürfen gemäß BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres durchgeführt werden. Der Umbau der Gehölze im Gehölzbestand soll jeweils rechtzeitig vor Beginn der Fällarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Neuanpflanzung der Bäume ist zu pflegen und bei Ausfall durch Bäume gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Bäume sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurnummer 1639/1, Gemarkung Piding, Gemeinde Piding festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos der Gemeinde Piding.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 608 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Umweltprüfung

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

5. Hochwasserschutz

Der Planungsraum liegt neben dem Aubach (Schlossberggraben) auch im Hochwassergefahrenbereich der Saalach (HQ₁₀₀). Bei extremen Hochwässern ist mit Überflutungen zusätzlich aus der Stoißer Ache zu rechnen.

Von **aquasoli Ingenieurbüro**, wurden die zu erwartenden Auswirkungen einer Hochwassersituationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Nach vorliegenden Erkenntnissen berührt die Planung im Randbereich das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Saalach. Die maßgebliche Hochwasserspiegellage für das Planungsvorhaben liegt bei 450,19 m über NN.

Um dem baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen, wird zum Schutz vor Hochwasser bei den geplanten Neubauten die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) so festgesetzt, dass sich diese oberhalb des ermittelten Hochwasserstandes HQ₁₀₀ der Saalach befindet.

Durch die Planung ergibt sich ein Retentionsraumverlust von ca. 102 m³, der innerhalb des Geltungsbereichs wirkungs- und funktionsgleich auszugleichen ist. Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes wird über eine Abgrabung erfolgen. Auf das hydrotechnische Gutachten wird verwiesen.

6. Immissionsschutz

Grundlage für die Beurteilung des Immissionsschutzes ist die Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büro's C. Hentschel Consult vom Dezember 2023.

Das Plangebiet, das als Sondergebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich des Straßenverkehrs sowie von Gewerbeflächen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Bei SO 1 handelt es sich um einen Neubau für die Kinderkrippe und bei SO 2 um den Anbau an ein Vereinsheim, der als Musikproberaum genutzt werden soll. Kinderkrippen und dergl. sind im Mischgebiet (MI) zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Beurteilung herangezogen. Der Musikproberaum wird adäquat eingestuft.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die ORW_{DIN18005} oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW_{DIN18005} abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW_{16.BImSchV}), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung (Pr.Nr. 2547-2023, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand: Dez. 2023) verwiesen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde. Darin werden die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm sowie dem Gewerbelärm berechnet und beurteilt.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers kann eine DWA-konforme Versickerung ausschließlich über flächennahe Entwässerungseinrichtungen in Form von Mulden erfolgen.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung bzw. die kontrollierte Ableitung von Niederschlagswasser über eine Gewässereinleitung wurde in der Ausarbeitung des Ing.-Büros aquasoli vom 24.09.2024 geprüft und bewertet.

Das Oberflächenwasser der befestigten Verkehrs- und Parkflächen kann über begleitende Mulden versickert und so in das Grundwasser abgeleitet werden.

Da die Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen aufgrund der Topographie und der Platzverhältnisse nicht in Mulden versickert werden kann, wird für diese Oberflächenwässer die Ableitung in einen namenlosen trockengefallenden Entwässerungsgraben vorgesehen, welcher im südlichen Grundstücksbereich in den Aubach mündet.

Die Bewertung des Oberflächenabflusses bezüglich einer erforderlichen Behandlung erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2.

Auf das o.g. Konzept wird als Bestandteil zum Bebauungsplan verwiesen.

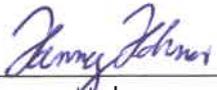
7. Anlagen

Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Anlagen:

- **Umweltbericht** vom 27.03.2024; erstellt von **die grille** Landschaftsarchitekten, Dipl. Ing. Hannes Krauss
- **Schalltechnische Untersuchung** vom Dez. 2023; erstellt von **C. Hentschel Consult** Ingenieur GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
- **Hydrotechnisches Gutachten** vom 22.03.2024; erstellt von **aquasoli** Ingenieurbüro
- **Baugrundgutachten** vom 28.05.2022; erstellt von **Dr. Stefan Kellerbauer**, Geologie und Geotechnik
- **Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung** vom 31.10.2023 erstellt von **Hook & Partner Sachverständige PartG mbH**
- **Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung** vom 24.09.2024, erstellt von **aquasoli** Ingenieurbüro

08.10.2024

Piding, den 21.10.2024



Hannes Holzner
Erster Bürgermeister