



Gemeinde Piding

14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgelände“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB

1. Vorwort:

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB stellt dar, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden. Zudem wird dargestellt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Um den dringend benötigten Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können, ist der Neubau einer 4-gruppigen Kinderkrippe erforderlich. Diese Krippe soll auf dem Gelände des bisher als Freizeitanlage genutzten Grundstückes an der Lattenbergstraße errichtet werden.

Außerdem benötigt die Musikkappelle einen neuen Proberaum, welcher durch einen Anbau an die ehemalige Eisstockhütte auf dem Freizeitgelände realisiert werden soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bauvorhaben zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Außerdem wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 50 „Lattenbergstraße – ehemaliges Freizeitgeländes aufgestellt.

3. Verfahrensablauf:

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 15.03.2022 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für den Vorentwurf in der Fassung vom 07.03.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2022 bis 11.11.2022 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 11.11.2022.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 23.05.2024 öffentlich ausgelegt. Vom 15.04.2024 bis 23.05.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat stellte mit Beschluss vom 08.10.2024 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.10.2024 fest.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange:

4.1 Umweltprüfung:

Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden in dem Umweltbericht des Büros die-grille.net vom 27.03.2024 dargelegt. Im Umweltbericht wird festgestellt:

4.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

a) Schutzgut Boden:

Die anstehenden Böden haben sich auf der geologischen Einheit „Auenablagerung“ entwickelt. Das Ausgangsmaterial ist Sand und Kies. Aufgrund der Entwicklung des Bodens aus einem klassischen Auenstandort kann sowohl ein niedriger Grundwasserflurabstand als auch eine potentielle Überschwemmungsgefahr abgeleitet werden.

Als Bodenart befindet sich im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde über Carbonatsandkies bis -schluffkies. Die Braunerden werden im Planungsgebiet als Parkanlage bzw. Sportstätte genutzt.

Das bestehende Gehölz befindet sich auf einem künstlich aufgeschütteten Wall. Somit kann ein Großteil der neu zu überbauenden Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich angesprochen werden.

b) Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Spiel- und Sportfläche und mit dem vorhandenen Gehölzbestand hat das weitgehend ebene Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Aufgrund der geringen Flächengröße der zu erwartenden Eingriffe ist damit zu rechnen, dass die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet nur in geringem Umfang verloren geht.

Durch den Erhalt der eingrünenden Gehölzstrukturen kann das Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes im positiven Sinn erhalten werden.

c) Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser:

Im Planungsbereich selbst gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Von großer Bedeutung für das Planungsgebiet ist es, dass rd. 40 m südlich der Aubach verläuft, der sich mit dem Schloßgraben vereint. Gut 200 m nordöstlich verläuft die Stoißer Ache, die weiter nördlich in die Saalach mündet. Das Gerinne der Saalach besteht in rd. 800 m östlich des Geltungsbereiches und verläuft von Süd nach Nord. Weiterhin besteht rd. 20 m südlich des Planungsgebietes ein da. 800 m² großer Weiher mit direktem Anschluss an das Grabensystem von Aubach und Schloßgraben.

Aus dem Zusammenwirken der zuvor genannten Gewässer lässt sich eine Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet ableiten. Das Planungsgebiet wurde vom Wasserwirtschaftsamt bezogen auf HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem in verschiedene Gefährdungsklassen eingeteilt.

Da Baumaßnahmen in einem potentiellen Überschwemmungsraum stattfinden, muss davon ausgegangen werden, dass durch die Baukörper Retentionsraum verkleinert wird und somit neuer Retentionsraum geschaffen werden muss. Dieser Thematik muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Fachgutachten nachgegangen werden.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen großzügige Gehölzstrukturen, mit mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung. Diese können weitgehend erhalten werden. Bei den größten Bäumen innerhalb der Gehölzbestände handelt es sich um Hybridpappeln.

Da das Planungsgebiet durch den versiegelten Skaterplatz und durch eine als Fußballplatz genutzte Grünfläche geprägt wird, bestehen keine weiteren

Strukturen, die als Lebensraum für seltene bzw. planungsrelevante Tiere und Pflanzen dienen können. Die vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen haben für Natur- und Landschaft eine geringe Bedeutung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. § 30 BNatSchG geschützt sind. Auch sind in der Artenschutzkartierung Bayern selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

e) Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch die bestehende Nutzung als Skaterplatz, Fußballplatz bzw. Parkanlage geprägt. Das zentral liegende Gelände ist eben, war aber im Norden und Westen von einer wallartigen Geländedeformation eingegrenzt.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

Ein Erhalt der bestehenden randlichen Gehölzstrukturen garantiert weitestgehend ein Beibehalten des landschaftlichen Eindrucks.

f) Schutzgut Mensch/Lärm und Emissionen:

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und durch den Straßenlärm vor. Die umgebenden Gehölzstrukturen übernehmen hier, zumindest psychologisch, eine puffernde Wirkung. Es ist davon auszugehen, dass die durch die neue Nutzung der Flächen ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen entstehen wird.

g) Schutzgut Mensch Erholung:

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet eine große Rolle, da es als Skater- bzw. Fußballplatz sowie als Parkanlage genutzt wird. Die das Gebiet durchquerenden Wege, sind an öffentliche Fuß- und Wanderwege angeschlossen, Bänke laden zum Verweilen am bestehenden Weiher ein. Falls das bestehende Wegenetz durch angedachte bauliche Nutzungen überplant wird, wird empfohlen, dieses derart zu verlegen, dass weiterhin die Funktionalität gewährleistet ist.

Aus der Flächennutzungsplanänderung resultieren für die lokale Erholungsnutzung durch Kinder und Jugendliche große Auswirkungen.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im betroffenen Gebiet bestehen keine bedeutenden Bodendenkmäler bzw. Kultur- oder Sachgüter.

4.1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

A) Maßnahmen zur Vermeidung:

a) Schutzgut Boden und Wasser:

- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, so weit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versichern.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Verwendung von heimischen Gehölzen bei der Begrünung im Bereich der Außenanlagen.
- Vermeidung von Vogelschlag bei großflächigen Fenstern und Glasfassaden.
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.
- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.

- c) Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:
- Eingrünung der neuen Baukörper.
 - Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

B) Maßnahmen zum Ausgleich:

Die Ermittlung von Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Methode des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Danach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf nur überschlägig ermittelt. Es ist von einem Ausgleichsbedarf von rd. 3.000 Wertpunkten auszugehen. Die Ausgleichsflächen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen werden.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und die Landschaft insgesamt gering bis hoch sind. Die Beeinträchtigungen sind im Rahmen der festzusetzenden Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Da Baumaßnahmen in einem potentiellen Überschwemmungsraum stattfinden, muss davon ausgegangen werden, dass durch die Baukörper der Retentionsraum verkleinert wird und somit neuer Retentionsraum geschaffen werden muss. Diese Thematik muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) mit entsprechenden Fachgutachten geklärt werden.

4.2 Gutachten/Untersuchungen:

Im Zuge des Verfahren sind folgende Gutachten in die Planung eingeflossen:

- Schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ingenieur GmbH vom Dez. 2023
- Hydrotechnisches Gutachten des Ingenieurbüros aquasoli vom 22.03.2024
- Baugrundgutachten des Büros Dr. Stefan Kellerbauer vom 28.05.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung der Hook & Partner Sachverständige PartG mbH vom 31.10.2023

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung:

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wird im folgenden zusammengefasst dargestellt.

Alle vollständigen Stellungnahmen und deren Würdigung/Abwägung sind in den Sitzungsprotokollen des Gemeinderates zu entnehmen.

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung:

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung und Auslegung Anregungen geäußert:

- Deutsche Telekom Technik GmbH

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regionaler Planungsverband
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit folgendem Ergebnis einbezogen:

5.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH:

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind bestimmte Vorgaben zu beachten.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden auf Bebauungsplanebene abgewogen und beurteilt.

5.2.2 Regierung von Oberbayern:

- Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasser- bzw. Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft inkl. Artenschutz steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
- Der anfangs festgelegte Geltungsbereich wurde geändert (Erweiterung nach Osten wg. Anbau Proberaum für Musikkapelle). Außerdem wurden die Planunterlagen im Bereich des Immissionsschutzes bzw. des Hochwasserschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes geändert. Die abschließende Bewertung, ob die Anpassungen den Anforderungen genügen, obliegt den Fachstellen.
- Redaktionelle Hinweis auf unterschiedliche Ausweisung im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

Bewertung/Ergebnis:

Die betroffenen Fachstellen der genannten öffentlichen Belange wurden im Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahmen wurden bei den jeweiligen Punkten abgewogen und beurteilt. Der größte Teil betrifft Abwägungen im Bereich des Bebauungsplanes, welche in diesem Aufstellungsverfahren behandelt werden. Die unterschiedliche Ausweisung wurde berichtigt.

5.2.2 Landratsamt Berchtesgadener Land:

a) FB 31 Planen, Bauen, Wohnen:

- Empfehlung, Alternativstandorte und die sachlichen Gründe für deren Ausschluss in der Begründung konkret zu benennen.
- Empfehlung, dass die Begründung auch Hinweise zum Zeitpunkt der Verwirklichung und zur Finanzierung der kommunalen Maßnahme umfassen sollte.
- Redaktionelle Hinweise

Bewertung/Ergebnis:

Die empfohlenen Ergänzungen zu den Alternativstandorten und zur Verwirklichung bzw. Finanzierung sowie die redaktionellen Hinweise wurden entsprechend ergänzt und berücksichtigt.

b) AB 321 Immissionsschutz:

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Immissionsschutzes so weit berücksichtigt. Es wird daher auf die diesbezüglichen Ausführungen verwiesen.
- Keine Einwände, sofern auch der Fachbereich 41 Gesundheitswesen zustimmt.
- Nochmaliger Hinweis auf die Ausführungen zum Standort für eine Nutzung als Kindertagesstätte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- Hinweis, dass der Umweltbericht entsprechend den Erkenntnissen der vorliegenden Untersuchungen ergänzt werden soll.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort abgewogen und beurteilt.

c) AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten:

- Stellungnahme zum Bebauungsplan ist zu beachten.
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort abgewogen und beurteilt.

d) Naturschutz:

- Keine Einwände, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung in der nachgeordneten Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich zieht.
- Belange des Natur- und Artenschutzes werden in der Stellungnahme zum Bebauungsplan abgehandelt.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort abgewogen und beurteilt.

e) FB 41 Gesundheitswesen:

- Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.
- Hinweise zur Nutzung von Regenwasser.
- Hinweise zur Abwasserentsorgung.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort abgewogen und beurteilt.

f) Amt für Kinder, Jugend und Familie:

- Keine Stellungnahme abgegeben.

5.2.3 Regionaler Planungsverband:

- Die Belange der Raumplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) berücksichtigt.
- Weitere wesentliche Erkenntnisse liegen nicht vor.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands wurde zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Wasserwirtschaftsamt Traunstein (Schr. vom 22.05.2024):

- Verweis auf Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Bewertung/Ergebnis:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wurde zur Kenntnis genommen.

6. Alternativstandorte:

Alternativstandorte wurden untersucht und in der Gemeinderatssitzung am 15.06.2021 (TOP 5) durch den Gemeinderat abgewogen, in dem die Vor- und Nachteile des Standortes gegenübergestellt worden sind.

Seit 2018 wurden insgesamt 5 Standorte bzw. Varianten geprüft:

- a) Bahnhofsgelände (Fl. Nrn. 298/31, 298/32 und 298/26)
- b) Schulgelände/Mehrzweckhalle (Fl. Nr. 35/3)
- c) Freizeitanlage Lattenbergstraße (Fl. Nr. 314/1)
- d) Privatgrundstück Wisbacherstraße gegenüber Haus der Vereine (Fl. Nr. 106)
- e) Erweiterung kirchlicher Kindergarten Dachsteinstraße (Fl. Nr. 694/1)

Aus folgenden Gründen wurden die genannten Standorte ausgeschlossen bzw. der Standort Lattenbergstraße ausgewählt:

zu a) Bahnhofsgelände:

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

zu b) 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
- Konflikt mit anderen Nutzungen (Schule, Sportverein)
- Verhandlungen zu Flächenerwerb nicht erfolgreich

zu c) 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 d) Wisbacherstraße:

- Kein Spielraum bei Gebäudesituierung
- Keine ausreichenden Parkplätze auf eigenem Grund

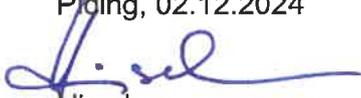
- Parkplätze gegenüber beim Haus der Vereine nutzbar. Dadurch aber Kreuzung der Wisbacherstraße im Einmündungsbereich der B 20 erforderlich. Dies aus Verkehrssicherheitsgründen sehr problematisch.

zu e) Erweiterung kirchlicher Kindergarten:

- Keine rasche Zustimmung durch Grundstückseigentümer zu erwarten.

Eine weitere Bebauung an der östlich angrenzenden Fläche am Standort der bestehenden gemeindlichen Kindertageseinrichtung (Kindertageseinrichtung Piding, Lechsenwiese 5) ist aufgrund des Widerspruchs zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht möglich und auch nicht absehbar (= Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaftsbild und Klima, Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde).

Piding, 02.12.2024



Hirsch