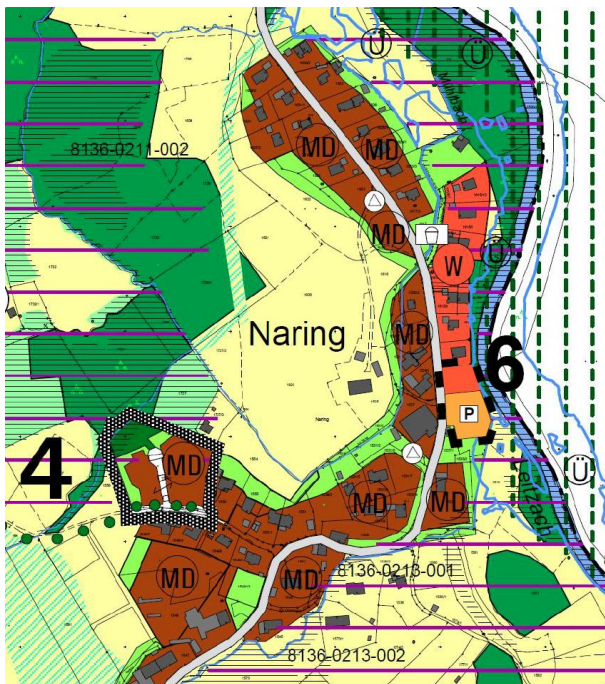


Gemeinde

Weyarn

Landkreis Miesbach



Begründung zur

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereich:

Naring (im Bereich des B-Planes Nr. 3)

07.06.2018

Planung KURZ GbR
Kirchenstraße 54c
81675 München
Tel. 089 / 48 950 315

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung

Die Gemeinde Weyarn verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 10.05.1995 vom Landratsamt Miesbach genehmigt wurde.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte die Aktualisierung vieler Teilflächen und Integration des Landschaftsplans sowie eine Vielzahl von Aktualisierungen und Anpassungen. Dieses Änderungsverfahren umfasst das gesamte Gemeindegebiet; die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 mit einigen Ausnahmen und Auflagen genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat am 25. Januar 2007 beschlossen, die zweite Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dieses Änderungsverfahren umfasst lediglich einen Änderungsbereich, nämlich das Sondergebiet Transportbetonwerk inkl. der erforderlichen Ausgleichflächen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 01.08.2007 genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat am 13.09.2007 beschlossen, die dritte Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan für das Sondergebiet Transportbetonwerk durchzuführen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 12.11.2008 genehmigt.

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“ durchgeführt wurde und darüber hinaus weitere 20 Änderungsbereiche umfasst, wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 11.09.2014 genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat am 03.04.2014 beschlossen, die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Anlass war die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Am Weigfeld Nord“. Es wurden sechs Änderungsbereiche bearbeitet. Mit dem Bescheid des Landratsamtes vom 02.09.2015 wurde die fünfte Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat am 08.03.2018 beschlossen, die sechste Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung der Bebauungsplans Nr. 3 „Naring“ durchzuführen.

Hintergrund für die sechste Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Planungswunsch des Eigentümers im betroffenen Änderungsbereich; der Bereich ist bisher als Parkplatzfläche, sowohl im FNP als auch im B-Plan, dargestellt.

Der Eigentümer der Parkplatzfläche möchte die Parkflächen verlegen und damit weiter von der bestehenden Bebauung abrücken. Diese Zwischenfläche, die durch die Verlegung entsteht, wird als Wohnbaufläche - wie die unmittelbar anschließende Fläche - dargestellt. Die Fläche ist momentan im B-Plan Nr. 3 als Parkplatzfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Naring“ wird dazu im Parallelverfahren verkleinert; konkret wird die Parkplatzfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert weiter. Der FNP wird mit der 6. Änderung in der Weise angepasst als der Parkplatz, mit derselben Fläche, weiter nach Süden geschoben wird. Die Fläche dazwischen, die im FNP jetzt als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, ist vom geänderten Bebauungsplan nicht mehr erfasst.

Nach der Erläuterung der übergeordneten Planungen wird in der Begründung der Änderungsbereich dargestellt und erläutert.

Die Lage ist den Plandarstellungen zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist abgegrenzt. Die Begründung enthält zwei Planausschnitte: je einen zur „neuen Darstellung“ und einen zur „bisherigen Darstellung“.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung einer Kommune den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP gemäß ist die Gemeinde Weyarn Teil des Allgemeinen Ländlichen Raumes und hat keine zentralörtliche Bedeutung (vgl. Anhang 2 LEP Strukturkarte).

Im Rahmen der geplanten sechsten Änderung des Flächennutzungsplans sind die Ziele und die Grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Landwirtschaft des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern zu beachten.

Besondere Relevanz kommt den, in den Kapiteln B IV und B VI enthaltenen Zielen und Grundsätzen zu:

B IV Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft

1 Allgemeines

(G) Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

2 Landwirtschaft

2.1 (Z) In der Bauleitplanung soll die notwendige Entwicklungsfähigkeit der bäuerlichen Landwirtschaft besonders berücksichtigt werden.

B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

2.2 (G) Es ist anzustreben, dass dazu vorrangig die vorhandene Bausubstanz erhalten und umgestaltet wird.

Erläuterungen zum Änderungsbereich – Weyarn, Naring

Inhalt und Ziel der Planung – Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan Nr. 3 „Naring“

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3 „Naring“ in der 2. Änderung im Parallelverfahren. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern: 142/2, 1614T, 1615/2, 1615/3, 1615/4, 1615/5, 1615/6, 1615/15, 1612T und 1527/1T.

Für das Gebiet liegt ein Änderungswunsch des Eigentümers bei der Gemeinde Weyarn vor, der ein Abrücken der Parkplatzfläche von der bestehenden Bebauung vorsieht. Betroffen sind die FINrn. 1614T, 1612T sowie 1527/T.

Diese FINrn. sind aktuell als Fläche für den ruhenden Verkehr im FNP dargestellt. Nördlich der jetzigen Parkplatzfläche grenzt unmittelbar ein „Reines Wohngebiet“ an. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es ein dörfliches Mischgebiet – MD (Altortbereich) mit der Gastwirtschaft.

Südöstlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, östlich fällt das Gelände zur Leitzach hin ab.

Zur Realisierung des Änderungswunsches ist es erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen. Die Parkplatzfläche wird – in gleicher Größe - um ca. 25 m nach Süden verschoben. Die durch die Verschiebung entstehende Grundstücksfläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch das bestehende Verkehrsnetz erschlossen. Die Zufahrt zum Parkplatz muss verlegt werden. Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Änderung betrifft unbebaute bzw. unversiegelte Grundstücke.

Im Ortsbereich sind landwirtschaftliche und handwerkliche Strukturen sowie ein Gasthaus vorhanden. Die Lage nahe am Hauptort sichert die Versorgung.

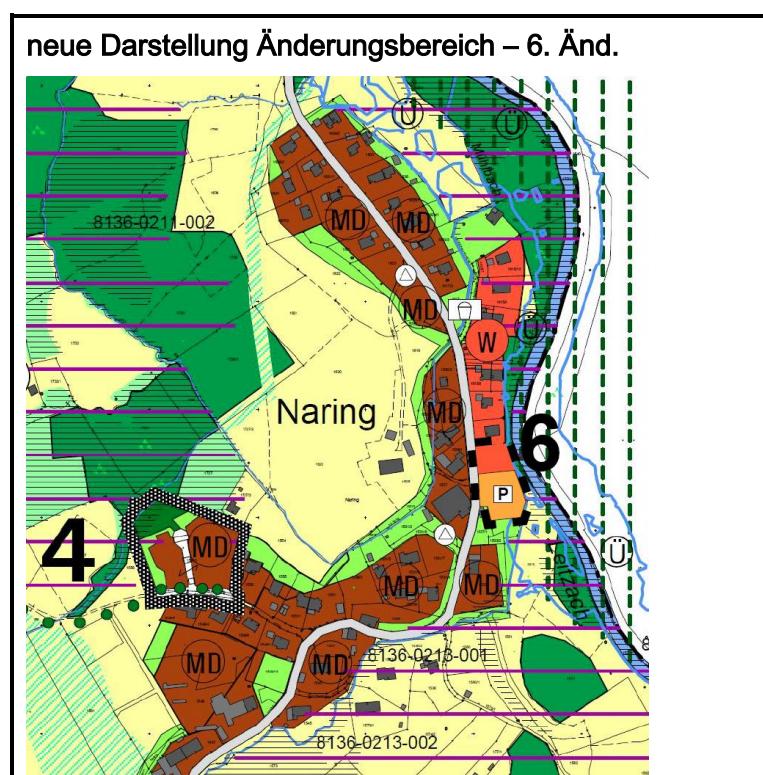
Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich ist bisher als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Die unmittelbar angrenzenden Ortslagen sind als dörfliches Mischgebiet bzw. Wohngebiet und Grünfläche beschrieben. Südöstlich sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden.

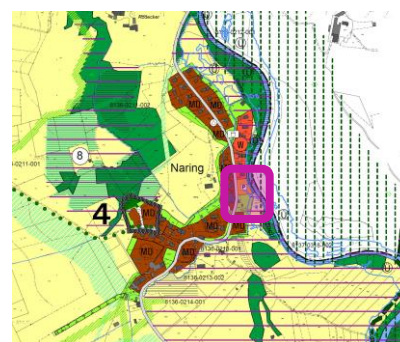
Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Naring“ regelt weiterhin die Bestandsbebauung.

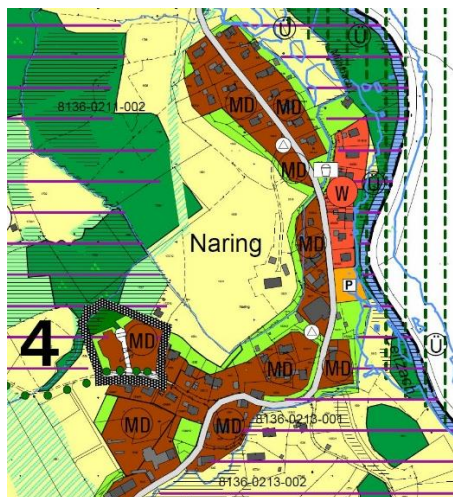
Aus den vorbeschriebenen Änderungen ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf.



Übersicht zum Änderungsbereich:



bisherige Darstellung Änderungsbereich – St. 5. Änd.



Umweltbericht

Inhalt:

- Einleitung
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Datenmaterial
- Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)
- Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Weyarn will im Ortsbereich von Naring eine kleinere Änderung im gültigen FNP vornehmen. Es handelt sich hierbei um ein Abrücken einer bestehenden, notwendigen Parkfläche von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

1.2 Fachplanungen und umweltrelevante Ziele

Der überplante Bereich ist im gültigen FNP mit integriertem Landschaftsplan im Norden als Fläche für den ruhenden Verkehr und am südlichen Ende als Grünfläche dargestellt. Mit der 6. Änderung erfolgt eine Verschiebung der Parkplatzfläche nach Süden (u. damit eine Reduzierung der Grünfläche). Die durch die Verschiebung entstehende Fläche im Norden wird als Wohnbaufläche, entsprechend der unmittelbar anschließenden Darstellung, ausgewiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

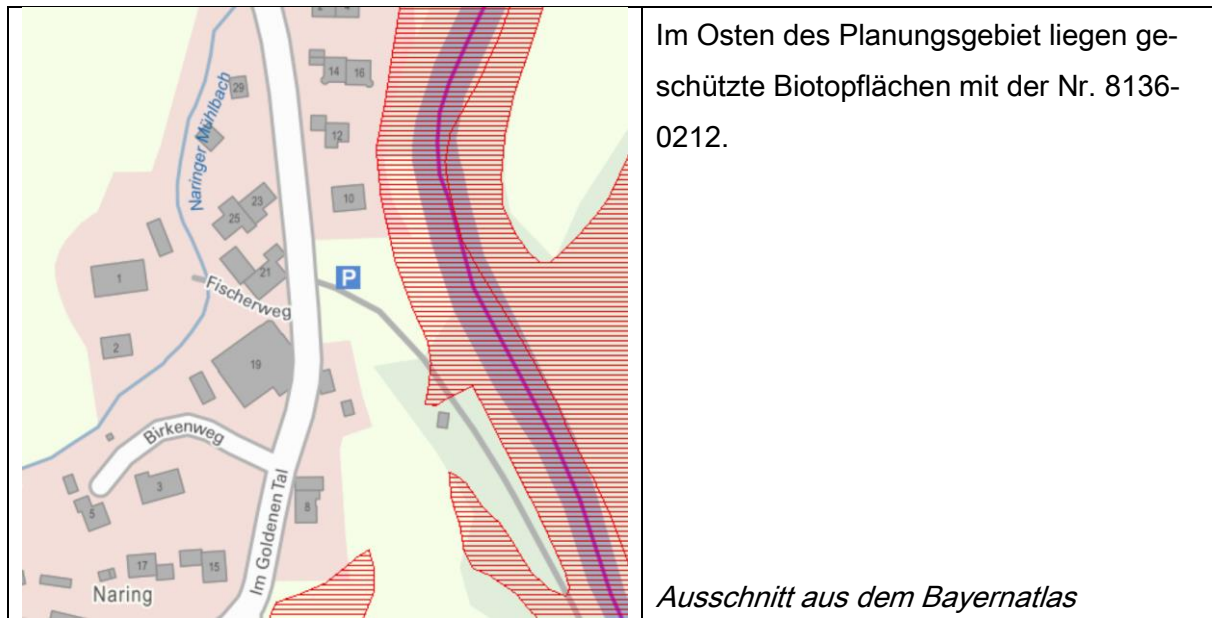
Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

- I. Mensch, Tier und Pflanzen
- II. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- III. Kultur- und Sachgüter

I. Mensch, Tier und Pflanzen

Im Bereich der Überplanung erfolgt keine Nutzungsintensivierung, lediglich eine Verschiebung von (unversiegelten Park-) Flächen. Die dargestellte Grünfläche muss verkleinert werden. Allerdings ist die Grünzäsur im Siedlungsgefüge immer noch deutlich erkennbar.

Die nördlich sich ergebende Restfläche wird entsprechend dem anschließenden Bestand als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Standort hat als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere als Vernetzungsstruktur, bedingt durch seine Grünstrukturen u.v.a. durch seine Nähe zur Leitzach Bedeutung. Die Ortsrandsituation bleibt erhalten.




II. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Maßnahme führt im Bereich der Überplanung zu keinem Verlust an gewachsenen Böden.

Es erfolgt keine weitere Versiegelung und damit keine Verschärfung der bestehenden Abflusssituation.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind unerheblich, da die geplante Verschiebung der unversiegelten Parkplatzfläche keine Bebauung oder Maßnahmen bedingt, die eine Beeinflussung von Klima und Luft erwarten lassen.

	<p>Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ 100.</p> <p><i>Diese tangieren evtl. die südl. Parkplatzfläche, der Großteil des Parkplatzes bleibt davon auch zukünftig unberührt.</i></p> <p><i>Ausschnitt aus dem Bayernatlas</i></p>
---	--

III. Kultur- und Sachgüter

sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Dieser private Parkplatz wird neben der Gaststättennutzung auch als Ausgangspunkt für Spaziergänge und Wanderungen an der Leitzach genutzt.

Prognose des Umweltzustandes

Beim Bereich der vorgesehenen Änderung handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Ortsbereich von Naring. Eine Parkplatzfläche soll lagemäßig (geringfügig) verschoben werden. Die naturnahe Ortsrandgestaltung wird beibehalten.

Es treten keine absehbaren Verschlechterungen des Umweltzustandes ein, da die jetzige Parkplatz-Nutzung flächenmäßig nicht erweitert, sondern nur verschoben wird.

Lärmimmissionen nehmen aller Voraussicht nach nicht zu. Hier sollte eher eine Verbesserung für das angrenzende „Reine Wohngebiet“ erfolgen.

Planungsalternativen

Keine, da es sich lediglich um eine Verschiebung der Bestandsnutzung handelt.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- Flächennutzungsplan ja
- Landschaftsplan ja
- Amtliche Biotopkartierung vgl. Ausschnitt aus dem Bayernatlas
- FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Eigene Nutzungskartierung ja

Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen erfolgt sinnvollerweise bei der Bauausführung.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt im Bereich von Naring eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 3 „Naring“ um die Parkplatzfläche reduziert. Diese Darstellung erfolgt nur noch auf FNP-Ebene.

Da die Bestandssituation nur unwesentlich verändert wird, wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf Boden und Wasserabfluss geben.

Gemeinde

Weyarn, den.....

.....

(Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat in der Sitzung am 08.03.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weyarn,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Leonhard Wöhr

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__. bis __.__. im Rathaus Weyarn öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer frühzeitigen Trägerbeteiligung in der Zeit vom __.__. bis __.__. durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Auslegung wurden am __.__. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__. bis __.__. im Rathaus Weyarn öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Weyarn am __.__. gefasst.

Weyarn,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Leonhard Wöhr

3. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__. wurde mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom __.__. mit dem Az. _____ erteilt.

Miesbach, den

(Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans erfolgte am __.__.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom __.__. wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Weyarn,

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister, Leonhard Wöhr