

BEGRÜNDUNG

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Garching a.d.Alz umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Garching a.d.Alz „Oberberg“, liegt im Ortsteil Wald a.d.Alz und umfasst die Grundstücke der Flurstück-Nummern 11T, 12/1, 14, 16/2 und 320/6T der Gemarkung Wald a.d.Alz mit einer Gesamtfläche von 7.797 m².

Im Weiteren beinhaltet der Änderungsbereich auch mehrere, seit vielen Jahren bereits bebaute Grundstücksflächen im unmittelbaren westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet B23 „Oberberg“.

Diese zusätzlichen Flächen beinhalten die Flurstück-Nummern 4T, 4/1, 5T, 5/2, 5/3, 6T, 7T, 7/1, 8, 9, 10/2, 11T, 12T, 17T, 18T, 20T, 280T und 319T der Gemarkung Wald a.d.Alz mit einer Fläche von ca. 11.738 m².

Die Fläche des gesamten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans beträgt somit ca. 19.535 m².

Im Süden grenzt das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Osten an den bestehenden Friedhof mit der bestehenden Erschließungsstraße, im Westen an ein Privatgrundstück mit langgestrecktem privatem Gartenbereich und im Norden unmittelbar an die bestehenden Waldflächen und das Areal des Schlosses.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching hat in der Sitzung am 04.04.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Oberberg“ und die unmittelbar angrenzenden, bebauten Grundstücksflächen beschlossen.

Die betroffene Änderungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der gesamte Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Ausweisung der Fläche des Bebauungsplans B23 „Oberberg“ soll die bestehende umliegende Wohnbebauung in diesem Bereich moderat ergänzt werden und auf den aktuellen Bedarf an Wohnflächen reagiert werden. Der Bedarf und die grundsätzliche Zulässigkeit wurden im Vorfeld von der Gemeinde Garching mit der Regierung von Oberbayern abgeklärt.

Die bisher, seit langem bereits bebauten angrenzenden Grundstücksflächen sollen in diesem Zuge ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das neue Bebauungsplangebiet bildet zusammen mit dem südlichen Ende des Friedhofs im Osten und der bestehenden Privatgartenfläche im Westen einen sinnvollen Ortsrandabschluss im Süden zur freien Landschaft hin, der durch die geplante 10 m tiefe Ortsrandeingrünung fixiert wird. Eine weitere Entwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen.

Auf der neuen Bebauungsplanfläche sind insgesamt 9 Einfamilienhausgrundstücke geplant.

Im nordöstlichen Anschluss zum bestehenden Erschließungsanschluss (Kreuzungsbereich) wurde bewusst eine öffentliche Grünfläche eingeplant, die als Treffpunkt der umliegenden Bewohner dienen kann und gleichzeitig den zentralen Erschließungspunkt optisch aufweitet und auch durch die geplante Baumpflanzung eine innere Durchgrünung sicherstellt.

Auf dem derzeitigen Gelände befindet sich noch eine nicht mehr in Betrieb befindliche Hofstelle mit Nebengebäude, die alten Gebäude werden im Zuge der Neuerschließung abgetragen.

Bei den angrenzenden bestehenden Bestandsgebäuden handelt es sich weitgehend um Wohngebäude, die seit langer Zeit bestehen, lediglich auf der Fläche der Flurstück-Nummer 7 wurde vor längerer Zeit ein bestehendes Gebäude abgebrochen und wird durch neue Wohnbauten ersetzt (Genehmigung liegt bereits vor).

3. Erforderlichkeit dieser Bauleitplanung:

Der Wohnraum und die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken sind sehr hoch. Dies liegt vor allem daran, dass im Gemeindegebiet letztmals im Jahre 1998 ein neues Baugebiet ausgewiesen wurde. Seit nunmehr über 20 Jahren konnte die Gemeinde Garching a. d. Alz keinen Einfluss mehr auf die Kosten und Vergabe von Baugrundstücken nehmen. Diese kleine Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten deckt mit Nichten den kompletten Bedarf der Alzalgemeinde. Aber es ist immerhin ein kleiner Schritt. Andere Möglichkeiten zur Ausweisung hat die Gemeinde Garching ebenfalls geprüft. Aus verschiedenen Gründen konnten bzw. können andere Erweiterungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Diese Bauleitplanung ist daher erforderlich.

4. Umwidmungssperrklausel und Anbindegebot

Der Planumgriff des FNP wird als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Nunmehr soll mit dieser Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Änderung findet Großteils im Außenbereich statt. Diese Ausweitung in den Außenbereich ist notwendig. Andere städtebauliche Möglichkeiten und bestehende Nachverdichtungspotentiale wurden in der Abwägung dieser Bauleitplanung in Betracht gezogen. Die Gemeinde hat sich im Zuge der Umwidmungssperrklausel und dem Anbindegebot mit der höheren Landesplanung der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Diese Abstimmung hat ergeben, dass die Ausweitung in den Außenbereich hier notwendig ist und kein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel und dem Anbindegebot vorliegt.

5. Umwidmungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB

§ 1a Abs. 2 BauGB gibt vor, dass landwirtschaftliche Flächen nur in Bauland umgewandelt werden dürfen, wenn zuvor die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Die Gemeinde Garching hat alle Möglichkeiten zur Innenentwicklung geprüft. Eine entsprechende Aufstellung der Innenentwicklungspotentiale wurde auch der höheren Landesplanung in der Regierung von Oberbayern vorgelegt. Die Gemeinde Garching als auch die Regierung von Oberbayern kam zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Garching keine Innenentwicklungspotentiale hat, auf die sie zurückgreifen kann. Aus diesem Grund muss hier eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden. Die Bodenversiegelung ist dabei auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Die Gemeinde Garching begrenzt hier die Bodenversiegelung auf die Wohngebäude und die notwendige Erschließungsstraße. Eine über das notwendige Maß gehende Versiegelung findet nicht statt. Eine weitere Versiegelung der Fläche von den späteren Eigentümern wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Gartengestaltung verhindert.

6. Gebot der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (Vorrang der Innenentwicklung). Eine Außenentwicklung ist nur dann möglich, wenn vorher die Innenentwicklungspotenziale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden waren.

Die Gemeinde Garching hat der Landesentwicklungsplanung in der Regierung von Oberbayern eine Aufstellung der Nachverdichtungspotenziale zukommen lassen. Im Zuge dessen wurde auch dargelegt, wieso keine Nutzung dieser Potenziale möglich ist. Diese Aufstellung wurde der Regierung mit Schreiben vom 07.06.2021 vorgelegt. Die höhere Landesplanung hat den Nachweis der Gemeinde Garching bestätigt und uns im Schreiben vom 26.07.2021 mitgeteilt, dass unsere Bauleitplanung nicht gegen das Gebot der Innenentwicklung verstößt.

7. Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern)

Die Gemeinde hat Gründe dargelegt, wieso eine Innenentwicklung nicht möglich ist. Dies wurde mit der höheren Landesplanung, welche unter anderen auch die Einhaltung des LEP überwacht, abgestimmt. Die höhere Landesplanung wurde bereits mehrfach an dem Verfahren beteiligt und konnte keine Verfehlungen gegenüber dem LEP feststellen. Dies hat die höhere Landesplanung in beiden Beteiligungen bestätigt.

8. Vorgaben des Regionalplans Südostbayern

Die Gemeinde hat bei den Planungen die Vorgaben des Regionalplans Südostbayern berücksichtigt und die neuen Flächen auf ein Minimum reduziert. Entsprechende Berechnungen und Nachweise, wieso eine Innenentwicklung nicht möglich ist, hat die Gemeinde bei den Planungen berücksichtigt. Auch die Bemühungen der Gemeinde im Zuge der Nachverdichtung in den letzten Jahren sind nachweisbar.

9. Verkehrssituation:

Durch diese Bauleitplanung wird die Verkehrssituation am Oberberg nicht verschlechtert. Es entstehen durch diese Bauleitplanung neun neue Wohneinheiten. Für diese neuen Wohneinheiten werden je zwei Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken eingeplant. Dies macht insgesamt für 9 Wohneinheiten 18 Stellplätze auf Privatgrundstücken. Zudem werden noch 5 öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Diese Planung bezieht sogar die Parkmöglichkeiten für den Friedhof und die Kirchgänger mit ein. So werden 25 Parkplätze für Friedhof und Kirchenbesucher geschaffen. Einige Anwohner argumentieren mit dem Wegfall der Parkplätze auf dem „Ott-Grundstück“. Dieses Argument kann für diese Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da die Parkplätze von dieser Planung unberührt bleiben. Bei neutraler Betrachtung der Gesamtsituation muss festgestellt werden, dass die oft herangezogenen Parkplätze am „Ott-Grundstück“ keine offiziellen Parkplätze darstellen. Der private Eigentümer duldet hier das Parken nur. Somit verbessert die Planung der Gemeinde die Verkehrssituation sogar, da hierdurch mehr zusätzliche öffentlich Parkplätze geschaffen werden. Ohne die Planungen der Gemeinde können die „Ott-Parkplatz“ jederzeit ersatzlos verschwinden. Dies liegt in der Entscheidung des privaten Eigentümers des „Ott-Grundstückes“.

10. Auswirkungen auf die Sozial- und Freiflächenstruktur

Die Anmerkung zum Verlust des zentralen Platzes hat keine Relevanz für den geplanten FNP der Gemeinde. Es handelt sich beim „Ott-Parkplatz“ um ein reines Privatgrundstück handelt. Dass das Grundstück so lange als Platz genutzt werden kann/konnte lag allein daran, dass der Eigentümer dies geduldet hat. Der Platz könnte auch ohne jede Bebauung vom Eigentümer zu jeder Zeit gesperrt werden. Der Eigentümer dieses Platzes hat nur eine Baugenehmigung für dieses Grundstück erhalten. Die hier geplante Bebauung bzw. der Verlust dieses Platzes stehen in keinem Zusammenhang mit der Planung der Gemeinde. Ohne die Planung der Gemeinde würde der Platz komplett und ohne Ersatz verschwinden. Die Gemeinde kompensiert den Verlust, auf den sie keinen Einfluss hat, indem sie einen kleinen Begegnungsplatz in den Planungen vorsieht. Auch die Anzahl der genehmigungsfähigen WE werden durch die Planungen nicht erhöht. Auf dem Grundstück FL 14 besteht aufgrund des Altbaus ein Baurecht für einen Ersatzbau. Hier besteht also die baurechtliche Möglichkeit für die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses, unabhängig von der Planung der Gemeinde. Für die Struktur am Oberberg ist die Planung der Gemeinde mehr zuträglich als ohne. Sollte die Gemeinde hier keine Planung betreiben, so wird es zu einem Ersatzbau mit einem weiteren Mehrfamilienhaus kommen. Dies führt dazu, dass sich die Anzahl der WE ebenso erhöhen. Jedoch fallen dann sowohl der öffentliche Platz und auch die zusätzlichen Parkplätze weg. Die neuen 9 WE verteilen sich dann nicht auf die ganzen 7.000 m², sondern konzentrieren sich im Zentrum des Weilers. Die Gemeinde hat somit bei der Planung die Auswirkungen auf die Sozial- und Freiflächenstruktur Rücksicht genommen und erreicht durch die Planung zum einen Entzerrung des Weilers, um nicht noch ein weiteres Mehrfamilienhaus entstehen zu lassen und zum andern kann die Gemeinde hier zusätzliche Parkplätze schaffen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch einen kleinen Ersatz für den „Ott-Parkplatz“ schaffen. Es ist daher festzuhalten, dass sich die Anzahl der gesamten WE ohne die gemeindliche Planung um max. 2 WE reduzieren wird. Dafür gibt es dann im gesamten Weiler keinen einzigen Platz mehr für Versammlungen und es kommen auch keine weiteren Parkplätze hinzu. Unter Beachtung dieser Gesamtheit der möglichen Bebauung am Oberberg ist die Planung der Gemeinde zuträglich für die Sozial- und Freiflächenstruktur. Zudem sieht die Stellungnahme die Größe des Platzes als zu klein an. Die Gemeinde hat hier die Planungen so ausgelegt, um immerhin einen kleinen Platz erhalten zu können. Wie schon oben erläutert, würde ohne die gemeindliche Planung eine Freifläche für die Öffentlichkeit komplett wegfallen. Die Gemeinde hat also bei ihrer Planung die wichtigen sozialen Aspekte berücksichtigt.

11. Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohngebietsgebietsfläche erfolgt über den Ortsteil Wald über die bestehende Schlossbergstraße (AÖ27) und die Straße Oberberg. Unmittelbar am zentralen Erschließungspunkt des bestehenden Gebiets wird eine neue Erschließungsstraße angebunden, die nach Süden führt und dann nach Osten abknickt und an die bestehenden Erschließungsstraße des Friedhofs anschließt. Damit ist innerhalb des Gebiets keine Wendehof o.Ä. notwendig und es besteht eine sinnvolle Durchfahrtsmöglichkeit auch für Anlieferungen, Müllfahrzeug usw..

Die neue Erschließungsstraße weist einen Gesamtquerschnitt von 7,50 m Breite auf, aufgeteilt auf eine Fahrbahnbreite von 5,25 m als verkehrsberuhigter Bereich und einen 2,25 m breiten Seitenstreifen, in dem straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind und insgesamt 7 öffentliche Längsparkplätze für Besucher.

Die bisher nur geschotterte Friedhofszufahrt mit den Parkplätzen wird im Zuge des Straßenbaus mit befestigt und die Parkplatzflächen werden neu eingeteilt. Auch hier sind

als Untergliederung der Parkplätze neue Baupflanzungen vorgesehen. Im Weiteren werden im nördlichen Teilbereich der Friedhoferschließung 6 neue/ zusätzliche Parkplätze geschaffen, die sowohl als Besucherstellplätze der Wohnbebauung, als auch bei Beerdigungen usw. vom Friedhof genutzt werden können.

Die Straßenplanung für das neue Baugebiet wurde durch das Ing.-Büro Reichthalhammer aus Engelsberg erstellt und bereits mit der Gemeinde abgestimmt, ebenso das Geländeaufmaß/ Höhenaufmaß, das Grundlage der Planung und der Festsetzungen für das neue Baugebiet bildet.

12. **Bauliche Festsetzungen**

Die baulichen Festsetzungen der neuen Wohngebietsfläche werden folgendermaßen aufgenommen:

Allgemeines Wohngebiet: Grundflächenzahl max. 0,35, offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird versucht, übermäßig große Wohngebäude zu vermeiden, die aufgrund der Beschränkung der Wohneinheiten und vor allem auch über die Grundflächenzahl nicht durchführbar sind.

Aufgrund der klein gehaltenen Grundstückspartellen (Durchschnitt 543 m²) wird bewusst über die Festsetzungen erreicht, kleinere ländlich geprägte Wohnhäuser umzusetzen.

Die ländlich geprägte Bauweise wird im Weiteren auch über die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und der Minstdachüberstände festgesetzt.

Aufgrund der Ergebnisse des erstellten geotechnischen Gutachtens (Nr. 186549.1.1), Grundbaulabor München GmbH vom 28.06.2022 kann keine Versickerung direkt in den vorhandenen Untergrund erfolgen, das anfallende Niederschlags- u. Oberflächenwasser muss über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser ist in Zisternen auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten (die Zisternen werden von der Gemeinde Garching a.d.Alz im Zuge der Straßenschließung ausgeführt).

Mit der Gemeinde Garching wurden die sehr „ländlich“ ausgelegten Festsetzungen mit der klaren Begrenzung der Gebäudegrößen abgesprochen und bewusst auch in dieser Form aufgenommen. Die Gemeinde wird deshalb auch keinen Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf die ländlich angepasste Bauweise und auf die Größenordnung der Baukörper zustimmen. Die Bauwerber werden im Vorfeld (vor dem Kauf des Grundstücks) von diesen Vorgaben in Kenntnis gesetzt.

Mit der Gemeinde Garching wurden die sehr „ländlich“ ausgelegten Festsetzungen des Bebauungsplan B 23 mit der klaren Begrenzung der Gebäudegrößen abgesprochen und bewusst auch in dieser Form aufgenommen. Die Gemeinde wird deshalb auch keinen Abweichungen/ Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf die ländlich angepasste Bauweise und auf die Größenordnung der Baukörper zustimmen. Die Bauwerber werden im Vorfeld (vor dem Kauf des Grundstücks) von diesen Vorgaben in Kenntnis gesetzt.

13. Freiflächengestaltung/Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen des neuen Bebauungsgebiets stellen eine ausreichende Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie eine ansprechende Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher.

Um die innere Begrünung zu gewährleisten, werden straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen sowie auf den Bauparzellen eingeplant. Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen.

Um eine harmonische Anbindung an die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Richtung Süden zu gewährleisten, wird in einer Breite von 10 m eine Gehölzpflanzung mit vorgelagerter Krautsaum als Ortsrandeingrünung festgelegt. Dieser Bereich wird zur Kompensation verwendet.

14. Umweltbericht, Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Link, Grenzstraße 12a, 84503 Altötting vom 06.12.2022) wurden die voraussichtlichen dauerhaften Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von natureconsult, Königsfeldstraße 8, 84503 Altötting vom 26.01.2022 und die darin festgesetzten Maßnahmen für den speziellen Artenschutz wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt und eingearbeitet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) ermittelt, geeignete Maßnahmen ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ein Teil der ökologischen Aufwertung wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 14, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching a. d. Alz auf einer Fläche von 460 m² umgesetzt.

Der restliche Bedarf wird vom Ökokonto der Gemeinde Garching a. d. Alz abgebucht.

Dafür wird eine Teilfläche der Flurstück-Nr. 338/3, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching mit 2.291 m² zur Verfügung gestellt.

Die geforderten CEF-Maßnahmen (Anbringung von Nistkästen und Ausweisung von Biotopbäumen) wurden im Umgriff des Geltungsbereichs auf der Fl.-Nr. 280, Gemarkung Wald a. d. Alz, Gemeinde Garching a. d. Alz umgesetzt (s. Kurzdokumentation von natureconsult, Stand 24.11.2022).

15. Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen/ vorhanden:

- Wasserversorgung	Gemeinde Garching
- Abwasserbeseitigung	Gemeinde Garching
- Stromversorgung	Bayernwerk
- Telefon	TELEKOM
- Abfallbeseitigung	Landkreis Altötting
- Kabelversorgung	Kabel Deutschland

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching/ Alz hat am 04.04.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Garching a.d.Alz für den Bereich des Bebauungsplans B 23 Garching a.d.Alz „Oberberg“ und die angrenzenden, bereits seit längerer Zeit bebauten Grundstücksflächen beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan B 23 „Oberberg“.

Gemeinde Garching a. d. Alz

.....
Maik Krieger
Erster Bürgermeister

aufgestellt:
Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 04.04.2022, geändert 06.12.2022, geändert 12.02.2024