

Gemeinde Bischofswiesen

**20. Flächennutzungsplanänderung
mit integriertem Landschaftsplan
„Allgemeines Wohngebiet WA - Am Kressenweg“**

VORENTWURF

Begründung

Fassung vom xxxxxxxx

VORABZUG 10.02.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Ausgangsbedingungen	3
2.2	Ziele der Landesplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Altlasten / Bodenbelastung	5
2.5	Denkmalpflege / Archäologie	5
2.6	Lage und angrenzende Nutzungen.....	5
3	Anlass und Aufgabe der Planung	6
3.1	Ortsplanerische Aspekte der Standortentwicklung.....	7
4	Erschließung	8
4.1	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung.....	8
4.2	Ver- und Entsorgung – technische Infrastruktur.....	8
5	Oberflächenentwässerung	8
6	Salzabbau	9
7	Schutzgebiete	9
8	Artenschutz	9
9	Landschaftsplan	9
10	Eingriff - Ausgleich	9
11	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
12	Anlagen	11

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischofswiesen hat am 19.07.2011 die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Kressenweg“ beschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert. Es soll, gemäß der angestrebten und bereits bestehenden Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangsbedingungen

Der Bereich ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes dient einer strukturierten nachhaltigen Entwicklung dieses Bereiches und der Schaffung der baurechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Bebauungsplanes.

2.2 Ziele der Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP

Die Gemeinde Bischofswiesen ist im Regierungsbezirk Oberbayern als Unterzentrum eingestuft (durch LEP 01/04/2003 bestimmt).

Bischofswiesen liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Das Landesentwicklungsprogramm nennt ferner folgende relevanten Ziele und Grundsätze:

- Schaffung kostengünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum, vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei Wohnungsversorgung
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehende Siedlungsstrukturen
- Nutzung vorhandener Baulandreserven
- Wahrung des charakteristischen Ortsbildes
- schonende Einbindung neuer Siedlungsbereiche in die Landschaft
- Verhinderung unstrukturierter bandartiger Siedlungsentwicklung

Bischofswiesen gehört zum Alpengebiet (LEP A I 1.3). Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt. Die Erholungsfunktion der sich im Umfeld befindenden Wald- und Grünbereiche werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Regionalplan

Die Gemeinde Bischofswiesen ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden (RP A I 1 (G)):

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden sowie das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die

Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelassenheiten soll verhindert werden. (RP AII 6.3 (Z))

- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (RP B II 3.2 (Z))
- Der Abwanderung ist insbesondere im Berchtesgadener Land entgegenzuwirken (RP A II 4.3. (G))
- Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsversorgung vorrangig berücksichtigt werden. (RP B II 7.2 (G))

ABSP

Für den Nahbereich der Flächennutzungsplanänderung und den westlichen der FNP-Änderung, durch der die Erschließungsstraße beinhaltet, nennt das ABSP folgendes Ziel:

- Erhaltung und Optimierung der hochwertigen Lebensraumkomplexe mit Feuchtgebieten und Einzelflächen.

NATURA 2000

Der Geltungsbereich der 20. FNP-Änderung ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet 8343-371 Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden an den Geltungsbereich an.

Die wesentlichen Erhaltungsziele sind die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der regionalspezifischen Lebensraumtypen sowie der Flora und Fauna.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 ist der gesamte Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Abb1: Darstellung des Geltungsbereiches (rote Linie) im aktuellen FNP; Quelle: Gemeinde Bischofswiesen

2.4 Altlasten / Bodenbelastung

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Denkmalpflege / Archäologie

Bodendenkmäler oder archäologische Funde innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt.

2.6 Lage und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Strub der Gemeinde Bischofswiesen. An das geplante allgemeine Wohngebiet grenzen im Norden und Nordwesten Wohnbebauung sowie Wiesenflächen an. Im Süden und Osten schließt das Gelände des Evang.-Luth. Dikoniewerkes Hohenbrunn an. Hier befinden sich das Insula - Seniorenwohn- und Pflegeheim, der Altenpflege-schule, der Adipositas Reha-Klinik und einer Kindertagesstätte. Entlang der Erschließungsstraße Hochmoorweg grenzen Wiesen und Waldflächen an den Geltungsbereich an.

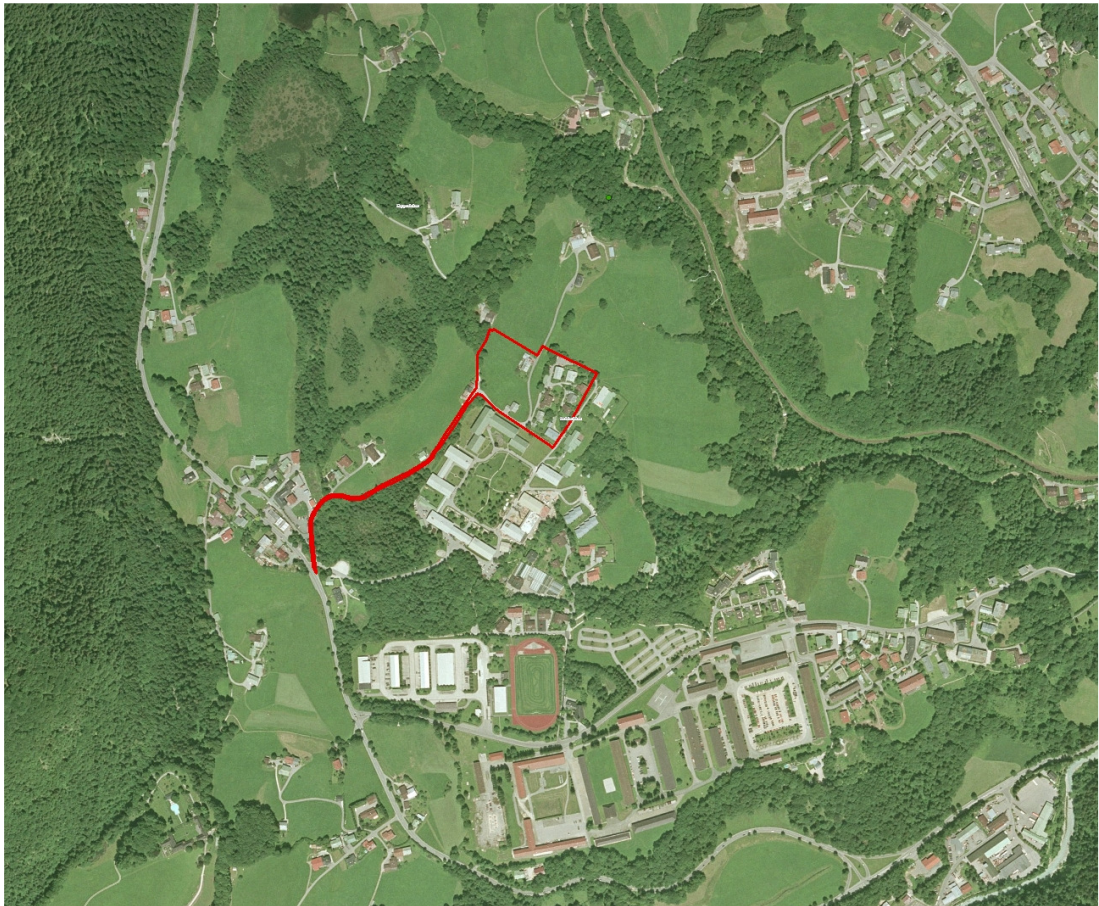


Abb.2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung (rote Linie)

3 Anlass und Aufgabe der Planung

Bei dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich zum einen um landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland, auf denen ein kleinteiliges Wohnbaugelände errichtet werden soll. Zum Anderen wird die Darstellung der unmittelbar im Osten an die künftige Wohnsiedlung angrenzenden Flächen an die tatsächliche Nutzung als Wohnsiedlung auf dem ehemaligen Meisterlehen angepasst.

Zur Sicherung einer nachhaltigen strukturierten Entwicklung in diesem Bereich und zur Schaffung der rechtlichen Grundlage zur Errichtung eines neuen Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich notwendig. Der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

3.1 Ortsplanerische Aspekte der Standortentwicklung

Die Gemeinde Bischofswiesen verfügt mit Stand 12/2011 über 7.527 Einwohner. Die Bevölkerung wuchs in den letzten 10 Jahren um 3,9%, was deutlich über dem bayerischen Durchschnitt mit 2,5 % liegt. Dagegen weisen die Nachbargemeinden Berchtesgaden, Marktschellenberg, Schönau a. Königssee und Ramsau negative Bevölkerungsentwicklungen auf. Für die kommenden 20 Jahre wird Bischofswiesen auch weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, so dass von einer Einwohnerzahl von bis zu 7.770 im Jahr 2029 ausgegangen werden kann (Landesamt für Statistik).

Geht man nun davon aus, dass die Einwohnerzahl wie prognostiziert steigt und sich die Wohnungsbelegung (Einwohner je Wohneinheit) bis zum Jahr 2029 gleichbleibend minimal verringert, (2000 - 2,17 EW/W und 2009 - 2,15 EW/W), so kann davon ausgegangen werden dass künftig grundsätzlich ein Bedarf an neuen Wohneinheiten entsteht.

Die über bestehende Bebauungspläne gesicherten Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Bischofswiesen sind nahezu ausgeschöpft. Derzeit bestehen hier noch 4 freie Bauplätze im ganzen Gemeindegebiet. Es bestehen zwar noch vereinzelte Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand. Hier ist jedoch die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde oftmals auf Grund von Privatbesitz nicht grundsätzlich gegeben ist. Zu dem stehen in dem beengten Talraum auch aus topographischen Gründen geeignete Flächen nur in geringem Umfang zur Verfügung.

Eine Marktsondierung ergab, dass bereits jetzt im Raum Berchtesgaden - Bischofswiesen ein großer Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, insbesondere im geplanten kleinteiligen Wohnflächensegment, besteht. Dieses Segment wird vorrangig von jungen Familien nachgefragt. Auch in den Nachbargemeinden stehen Bauplätze nicht in der nachgefragten Zahl zur Verfügung.

Mit den Flächen am Kressenweg bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit einen Wohnstandort zu entwickeln, der zur Deckung des Bedarfes an zeitgemäßen bezahlbarem Wohnraum vorrangig für die einheimische Bevölkerung beitragen kann.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine kleinteilige Wohnsiedlung. Im Süden und Osten grenzt das Sondergebiet des Evang.-Luth. Diakoniewerkes Hohenbrunn, das Insula-Gelände an. Auf dem Gelände befindet sich zudem ein kleiner Lebensmittelmarkt.

Über den Hochmoorweg ist der Geltungsbereich an die Bundesstraße B20 angebunden. Unmittelbar an der Einmündung des Hochmoorweges zur Bundesstraße befindet sich in ca. 500 m Entfernung zu dem künftigen allgemeinen Wohngebiet eine öffentliche Bushaltestelle. Über diese Haltestelle ist das Wohngebiet auch an die Regionalbuslinie Strub-Bischofswiesen-Berchtesgaden-Königssee angebunden. Weiterhin ist über diese Buslinie auch eine Anbindung an den ZOB Berchtesgaden sowie den Bahnhof Berchtesgaden und somit an die überregionalen ÖPNV-Angebote gegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Standort den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nach der Schaffung und Sicherung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum- vorrangig für einheimische Familien- entspricht.

Des Weiteren bietet er auf Grund

- der vorgenannten Aspekte der sich abzeichnenden künftigen Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung
 - der gegebenen Flächenverfügbarkeit,
 - der günstigen topographischen Gegebenheiten
 - der günstigen Anbindung an den ÖPNV und
 - der Weiterführung der angrenzenden Bebauungsstruktur
- eine optimale Möglichkeit zur Entwicklung eines Wohnstandortes.

4 Erschließung

4.1 Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Hochmoorweg mit direkter Anbindung an die B20 gesichert. Die Leistungsfähigkeit des Hochmoorweges wird derzeit geprüft. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein. Des Weiteren befindet sich an der Einmündung des Hochmoorweges in die B20 eine ÖPNV Haltestelle des RVO, die die Anbindung des Geltungsbereiches an den regionalen und überregionalen ÖPNV sichert.

4.2 Ver- und Entsorgung – technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Leistungsfähigkeit wird derzeit geprüft. Durch E.ON Bayern ist die Versorgung mit Strom gesichert.

5 Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Über den Oberflächenabfluss des Gebietes liegen derzeit keine Informationen vor.

Wasserschutz

Es liegen derzeit keine genauen Angaben zu Grundwasserflurabständen o.ä. für den Geltungsbereich vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

6 Salzabbau

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Bischofswiesen wird vom „Salz- und So-legrubenfeld Berchtesgaden“ überdeckt, für das die Südsalz GmbH (Salz-bergwerk Berchtesgaden) die ausschließlichen Ausbeutungsrechte hat. Dies kann zur Folge haben, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe der Bauvorhaben im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach §54 Abs.1 BBergG Untersuchungs- und/oder Probebohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

7 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete oder Schutzbereiche vorhanden. Im Südwesten des Geltungsbereiches grenzt das FFH – Gebiet „8343-371 – Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden“ an. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes in Form einer FFH-Vorabschätzung geprüft.

8 Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, das im Parallelverfahren durchgeführt wird, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt.

9 Landschaftsplan

Die Grundlagen bezüglich der landschaftlichen Situation sind im Umweltbericht dargestellt.

Um den Geltungsbereich in die Landschaft zu integrieren und die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, werden im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

10 Eingriff - Ausgleich

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

11 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Er gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Umweltbericht beinhaltet die Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Er ist den Verfahrensunterlagen als eigenständiger Textteil beigefügt.

Bischofswiesen,.....2012

.....

Toni Altkofer

Erster Bürgermeister

12 Anlagen

Eingriffsermittlung laut Leitfaden (StMLU 2003) , NRT 2012

Umweltbericht nach § 2a BauGB , NRT 2012

Bestandsplan Realnutzung und Biotoptypen, NRT 2012

Abkürzungsverzeichnis

ABSP	Arten und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land
Fl. Nr.	Flurnummer
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
RP	Regionalplan Südostoberbayern
(G)	Grundsatz
(Z)	Ziel

Abbildungsnachweis

Abb.1 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Bischofswiesen,
Gemeinde Bischofswiesen, 1988

Abb.2 Luftbild

Digitales Orthophoto; ESRI-hosted Arc GIS online