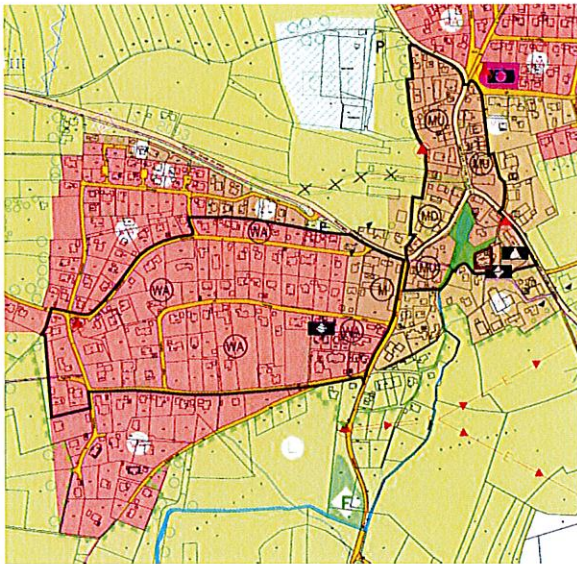


Gemeinde

Breitbrunn a. Chiemsee

Landkreis Rosenheim

Begründung zur



4. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereiche:

Breitbrunn Ortsmitte

(im Bereich des B-Planes Nr. 16)

Breitbrunn West

(im Bereich des B-Planes Nr. 17)

14.09.2021

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| A) Städtebauliche Begründung | |
| Vorbemerkung | 3 |
| Übergeordnete Planungen (LEP u. Regionalplan) | 4 |
| | |
| Erläuterungen zum Änderungsbereich 1 – Breitbrunn, Ortsmitte (B-Plan Nr. 16) | 9 |
| | |
| Erläuterungen zum Änderungsbereich 2 – Breitbrunn, West (B-Plan Nr. 17) | 11 |
| | |
| B) Umweltbericht | 13 |

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung

Die Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 18.07.1990 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. 2012 wurde der FNP durch die Gemeinde aktualisiert.

Die erste Änderung (1999) betraf die Ausweisung eines MI südlich der Rimstinger Straße (ST 2093) im Westen der Ortslage. Die zweite Änderung erfolgte 2005/06 und beinhaltete die Erweiterung der Ortslage um einen WA und MD-Bereich im Nordosten von Breitbrunn. 2008 erfolgte die 3. Änderung im Ortsteil Wolfsberg; sie betraf eine kleine Wohnbaufläche.

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn hat am 28.07.2020 beschlossen, die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit den Neuaufstellungen der Bebauungspläne Nr. 16 „Breitbrunn Ortsmitte“ und Nr. 17 „Breitbrunn West“ durchzuführen.

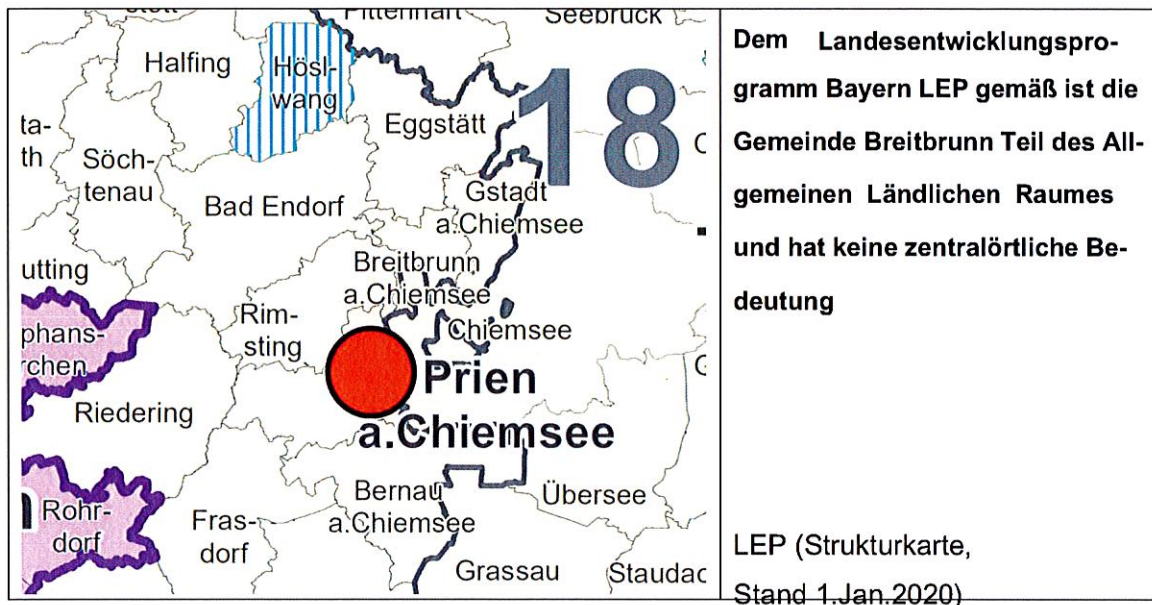
Hintergrund für diese vierte Änderung des Flächennutzungsplans ist die Neuaufstellung von 2 Bebauungsplänen in Bestandsbereichen. Durch die intensivere Untersuchung und Betrachtung der Bestandsgebiete ergab sich geringfügiger Anpassungsbedarf in Teilbereichen im Gebiet Breitbrunn West. Das Gebiet der Ortsmitte, das bis dato im FNP als Dorfgebiet dargestellt war, zeigt bereits einen starken Umstrukturierungsprozess, so dass man sich hier für die neue Gebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ entschieden hat um auf Bebauungsebene einerseits dem Bestand, den Anpassungs- und Umstrukturierungsabsichten, aber auch dem Ziel des Erhalts einer Mischnutzung mit entsprechender Feinsteuerung gerecht werden zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Breitbrunn Ortsmitte“ sowie der Bebauungsplan Nr. 17 werden im Parallelverfahren aufgestellt. Mit der Überplanung der Ortsmitte kann im FNP auch die Darstellung der „Vorbehaltsfläche für den Ausbau der Staatsstraße ST 2093“ –dargestellt im Bereich Breitbrunn West bis Einmündung der Eggstätter Str. in die Staatsstraße – entfallen. Alle anderen Festlegungen gelten unverändert weiter.

Die Lage ist den Plandarstellungen zu entnehmen. Der Geltungsbereich der beiden Änderungsbereiche 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.



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

Besondere Relevanz kommt nachfolgend aufgeführten Kapiteln aus dem LEP und dem Regionalplan zu:

2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Regionalplan

II Siedlungswesen

1 G Leitbild: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

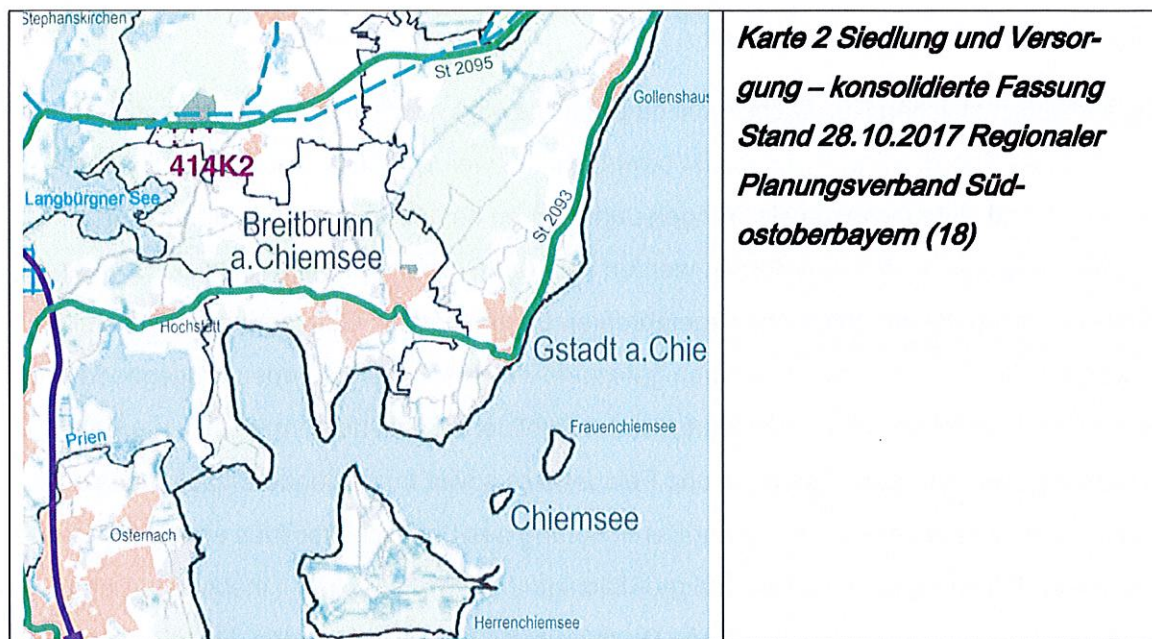
2 G Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

7 Siedlungsentwicklung im Alpengebiet und am Chiemsee

7.1 G Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besonders Rechnung getragen werden.

7.2 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.

7.3 Z Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden. In diesen Gebieten sollen keine die Freiraumfunktion beeinträchtigenden oder großflächigen Freizeiteinrichtungen vorgesehen werden.

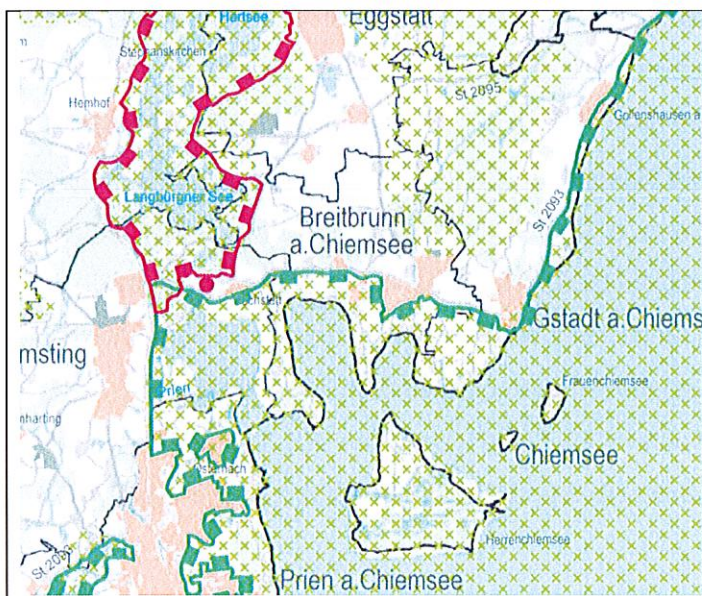


2.1 Z Siedlungsgebiete

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

2.2 Z Landwirtschaftliche Nutzflächen

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen soll darauf hingewirkt werden, dass sie den örtlichen ökologischen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden. Besonders in empfindlichen Bereichen sind Nutzungsextensivierungen und Formen des ökologischen Landbaus anzustreben, der generell stärker gefördert werden soll. Auf Grünlandstandorten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten und erosionsgefährdeten Lagen, soll auf Grünlandumbruch verzichtet werden. Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftungsformen entgegengewirkt werden. Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden. Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden. Bei großflächigen Ackerbaugebieten, insbesondere auf der Alzplatte und im Isental, soll auf eine Durchgrünung hingewirkt werden. Dabei sollen möglichst räumliche Verbindungen zu vorhandenen naturnahen Landschaftselementen bzw. -strukturen geschaffen werden.



**Karte 3 – Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung
Stand 08.09.2018**

Grüne Kreuze: landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Grüne Linie Landschaftsschutzgebiet

Erläuterungen zum Änderungsbereich 1 – Breitbrunn, Ortsmitte (B-Plan Nr. 16)

Inhalt und Ziel der Planung – Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan Nr. 16

Parallel zur 4. FNP-Änderung wird der Bebauungsplan Ortsmitte über den zentralen Ortsbereich neu aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im Planbild der FNP-Änderung dargestellt.

Für das Gebiet wird bis auf die FINrn. 36 u. 37, anstatt des bisherigen MD, die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ dargestellt um eine detailliertere Steuerungsmöglichkeit für diesen Umstrukturierungsbereich zu erhalten. Die ortsbildbestimmende, grüne Ortsmitte, mit den umgebenden Gemeinbedarfseinrichtungen wird abgebildet.

Ziel der B-Plan-Aufstellung ist, die Umstrukturierung dieses zentralen Ortsbereichs steuernd zu begleiten sowie der Erhalt einer Mischnutzung zu sichern. Das Nebeneinander von schon Bestehendem und Neuen soll verträglich geregelt werden und Konfliktpotenziale durch Nachnutzungen vermieden werden. Im Gebiet soll Wohnen, sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, möglich sein.

Mit dieser Überplanung kann die im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellte „Vorbehaltsfläche für den Ausbau der Staatsstraße ST 2093“ im Westen Breitbrunns mit Wiederanschluss am Kreuzungspunkt „Eggstätter Str. / Rimstinger / Gstadter Straße“ entfallen.

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans ist es erforderlich den Flächennutzungsplan anzupassen.

Denkmalpflege

Da im Bereich der Ortsmitte Bodendenkmäler bekannt und zu vermuten sind, bedürfen dort Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch das bestehende Verkehrsnetz (Staats- und Kreisstraße) erschlossen. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt ist die Versorgung mit Infrastruktur gegeben und auch für diesen Umstrukturierungsprozess leistungsfähig. Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Im Ortsbereich sind landwirtschaftliche und handwerkliche Strukturen, ein kleines Ladengeschäft, Dienstleistungen und medizinische Versorgung sowie zwei Gasthäuser vorhanden. Im Gebiet selbst befinden sich zentrale Gemeinbedarfseinrichtungen.

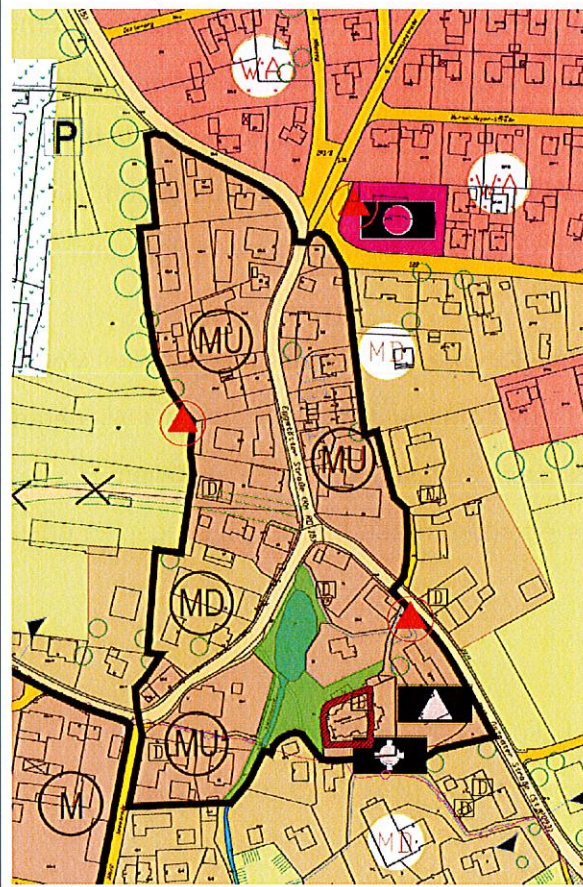
Bisherige Darstellung


Der Änderungsbereich ist bisher als dörfliches Mischgebiet MD dargestellt. Der Dorfweiher, Kirche und Schule sind dargestellt bzw. gekennzeichnet.

Eingriff/Ausgleich

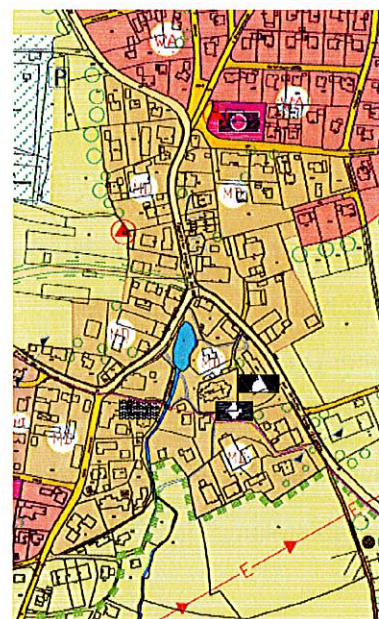
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Breitbrunn Ortsmitte“ regelt weiterhin ein Bestandsgebiet. Aus den vorbeschriebenen Änderungen ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf.

**neue Darstellung Änderungsbereich Ortsmitte –
4. Änderung**

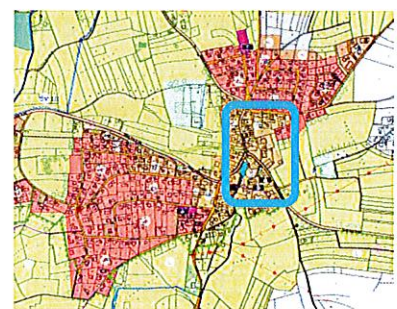


-  Geltungsbereich der 4. Änderung
-  Urbanes Gebiet
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  gemischte Bauflächen
-  Grünflächen (§5 Abs 2 Nr 5)
-  Denkmal
-  Bodendenkmal
-  Verkehrsfächen
-  Trafo (Bestand)
-  Schulen / Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Vorbehaltfläche für den Ausbau der Staatsstraße 2093 erfällt mit der 4. Änderung

bisherige Darstellung Änderungsbereich – St. 3. Änd.



Übersicht zum Änderungsbereich:



Erläuterungen zum Änderungsbereich 2 – Breitbrunn, West (B-Plan Nr. 17)

Inhalt und Ziel der Planung – Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan Nr. 17

Parallel zur 4. FNP-Änderung wird der Bebauungsplan „Breitbrunn West“ über ein westlich des Ortes angelagertes Siedlungsgebiet aus den 60-iger u.80-iger Jahren neu aufgestellt. Der Geltungsbereich ist in der FNP-Änderung dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde für ungültig erklärt, so dass es zur Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist, den Flächennutzungsplan anzupassen.

Mit der Neuaufstellung sollen die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplans weiterverfolgt und an die heutigen Anforderungen angepasst werden: Dabei soll der dörfliche Gartenstadtcharakter als übergeordnetes Strukturmerkmal und die typische lockere Bebauung erhalten bleiben.

Im ursprünglichen FNP ist das Gebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Gebiet nördlich der Rosenstraße war bisher als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Hier erfolgt, entsprechend des tatsächlichen Bestands, eine Anpassung in Form eines WA-Gebiets. Der Einmündungsbereich in die Staatsstraße bzw. die Fläche des ursprünglich als MD-Gebiet ausgewiesenen Bereichs um die ehemalige Gärtnerei wird als „gemischte Baufläche M“ dargestellt. Eine weitere Korrektur aus der Bestandsstruktur ergab sich im Umfeld der evang. Kirche. Bereits mit einer früheren Änderung des urspr. B-Planes Nr. 5 wurde hier im östlichen Bereich eine Wohnbebauung ermöglicht. Dies wird mit der 4. Änderung des FNP angeglichen. Der Grundsatz der Planung bleibt erhalten, es werden Berichtigungen und Anpassungen aus der Bestandssituation vorgenommen.

Denkmalpflege

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind meldepflichtig gem. Art. 8.1-2 BayDSchG.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch das bestehende Verkehrsnetz (Anliegerstraßen) ringartig erschlossen.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt ist die Versorgung mit Infrastruktur gegeben.

Im Siedlungsbereich befindet sich die evangelische Kirche; der Ortskern befindet sich im östlichen Anschluß: hier sind Schule und Kirche, ärztliche Grundversorgung, landwirtschaftliche und handwerkliche Strukturen sowie zwei Gasthäuser vorhanden.

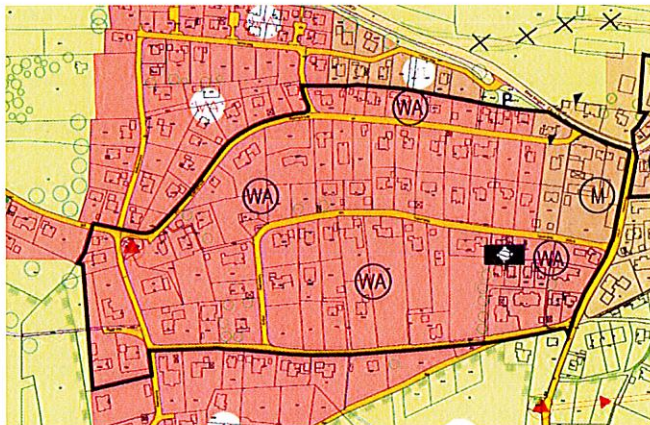
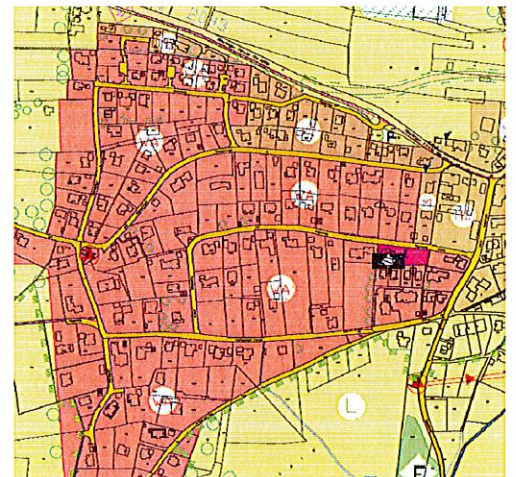
Bisherige Darstellung








Der nordöstliche Änderungsbereich (ehem. Gärtnerei) war bisher als dörfliches Mischgebiet MD dargestellt. Die Nordseite der Rosenstraße war, bis zum Nelkenweg, als MI dargestellt. Hier wird eine Anpassung an den tatsächlich vorgefundenen Bestand vorgenommen. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche um die evang. Kirche, die zwischenzeitlich zugunsten einer Wohnnutzung reduziert wurde, entfällt, da derartige Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

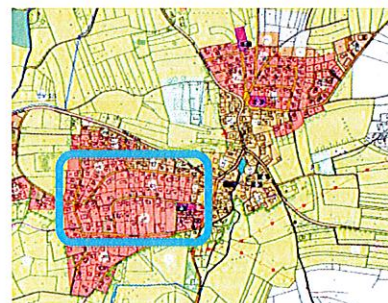
Eingriff/Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Breitbrunn West“ regelt weiterhin ein Bestandsgebiet.

Aus den vorbeschriebenen Änderungen ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf.

neue Darstellung Änderungsbereich Ortsmitte –**4. Änderung****bisherige Darstellung Änderungsbereich – St. 3. Änd.****Zeichenerklärung 4. Änderung Flächennutzungsplan**

| | |
|---|--|
|  | Geltungsbereich der 4. Änderung |
|  | Allgemeine Wohngebiete |
|  | gemischte Bauflächen |
|  | Denkmal |
|  | Verkehrsflächen |
|  | Trafo (Bestand) |
|  | Schulen / Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

Übersicht zum Änderungsbereich:

B) 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 Breitbrunn will im Ortsbereich von Breitbrunn a. Chiemsee Änderungen und Anpassungen in zwei Bereichen im gültigen FNP vornehmen. Es handelt sich hierbei um die Darstellung der Ortsmitte (überwiegend) als Urbanes Gebiet und im westlichen Siedlungsbe- reich um geringfügige Anpassungen, die sich aus der Bestandssituation ergeben.

1.2 Fachplanungen und umweltrelevante Ziele

Die überplanten Bereiche sind im gültigen FNP mit integriertem Landschaftsplan im Ortskern als Dorfgebiete dargestellt und im westl. Siedlungsgebiet erfolgt eher eine lagemäßige An- passung / Verschiebung einzelner Parzellen in angrenzende Gebietskategorien. Die Darstel- lung der MD-Fläche im Bereich der ehem. Gärtnerei wird zukünftig als „gemischte Baufläche M“ vorgenommen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

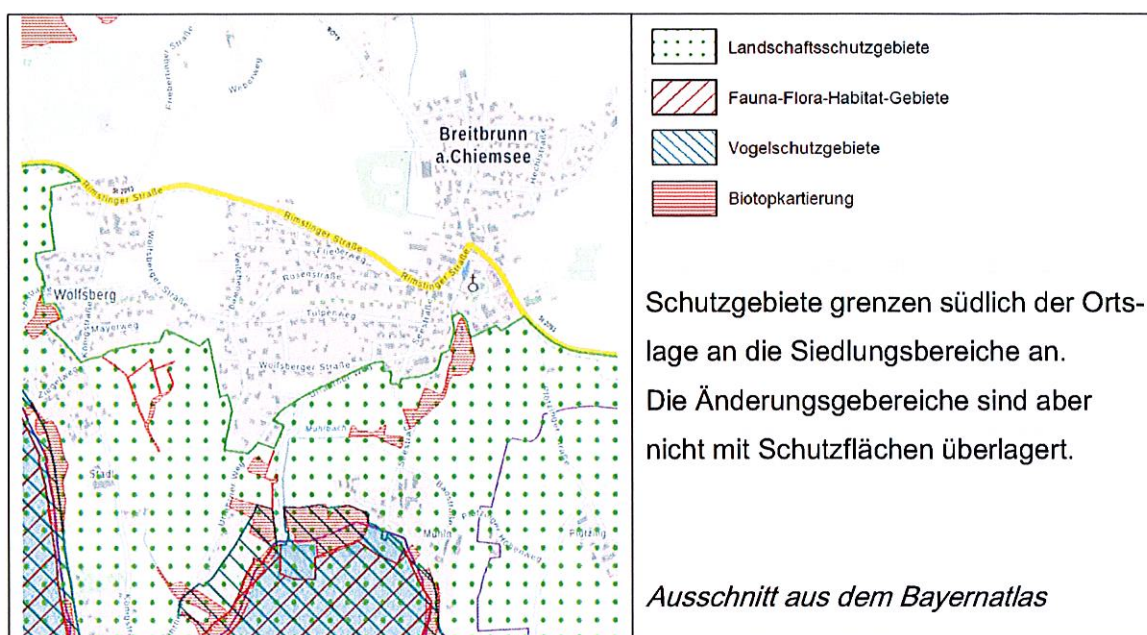
- I. Mensch, Tier und Pflanzen
- II. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- III. Kultur- und Sachgüter

I. Mensch, Tier und Pflanzen

Im Bereich der Überplanung Breitbrunn West erfolgt keine bzw. im Bereich der Ortsmitte eine maßvolle, der örtlichen Situation angepasste Nutzungsintensivierung.

Es handelt sich um ordnende, steuernde und erhaltende Regelungen, die im Zuge der Bau- leitplanung getroffen werden.

Dennoch erfolgen durch Umstrukturierungsprozesse und Nachverdichtungen v.a. in Form von Bautätigkeiten und Lückenschlüssen, Beeinträchtigungen für Lebewesen und Pflanzen.



II. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Es handelt sich um bereits bebaute Ortslagen.

Die Maßnahme führt im Bereich von noch vorhandenen Baulücken zu einem Verlust an gewachsenen Boden. Damit einhergehend erfolgt eine weitere Versiegelung auf unbebauten Flächen.

Durch Regelungen zur überbaubaren Grundflächen und Freihaltebereichen und Regelungen zur Versickerung vor Ort wird eine Verschärfung der bestehenden Abflusssituation weitgehend vermieden.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind unerheblich, da es sich um Bestandsgebiete handelt, die auch bereits überwiegend bebaut sind. Die Umstrukturierungsmaßnahmen und die noch offenen Nachverdichtungsmöglichkeiten lassen keine Auswirkungen auf Klima und Luft erwarten. Die bestehende „Durchlässigkeit“ soll in beiden Bauleitplänen gesichert werden.



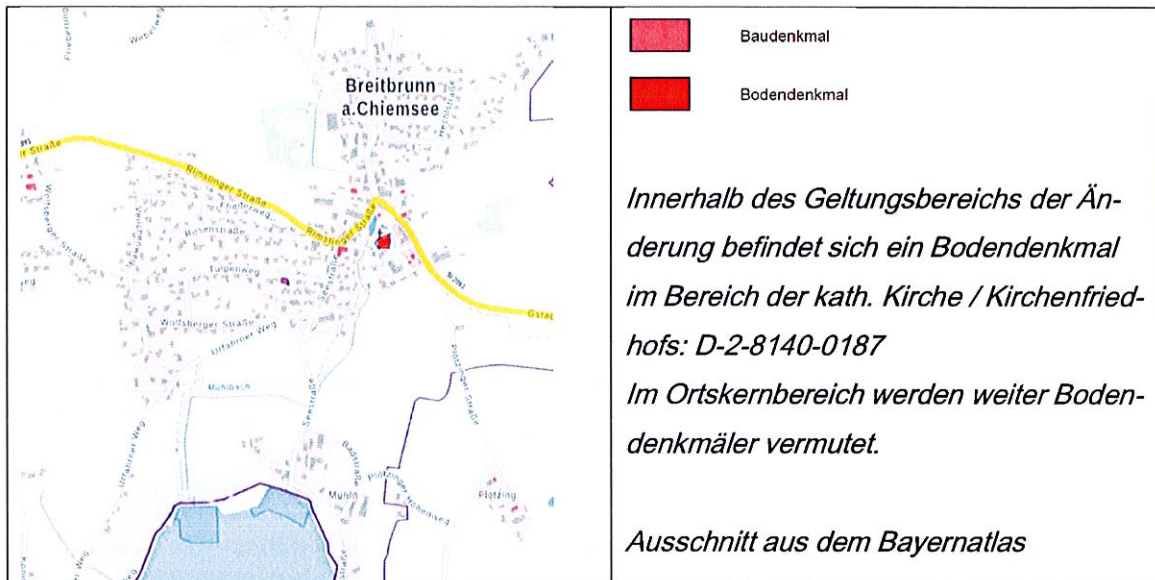
III. Kultur- und Sachgüter

sind im Geltungsbereich im Altortbereich vorzufinden: Ein Bodendenkmal (D-2-8140-0187) im Umfeld von Kirche und Friedhof. Die kath. Pfarrkirche und eine Kapelle in der Ortsmitte, die evang. Kirche im Siedlungsgebiet West. Weitere Baudenkmäler sind im Ortskern zu finden, welche aus der ursprünglichen bäuerlichen Prägung stammen: Für den Änderungsbereich „Ortskern“ ein ehem. Bundwerkstadl an der Rimstinger Str. 9 (umgebaut), ein zweigeschossiger Blockbau als Einfirsthof in der Eggstätter Str. 1. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befinden sich noch das denkmalgeschützte Pfarrhaus, ein Getreidekasten und ein Wohnhaus.

Im Bereich der Ortsmitte befindet sich der historische Ortskern von Breitbrunn. Im Jahre 1150 wurde Breitbrunn erstmals urkundlich erwähnt. Der Siedlungskern bestand zu dieser Zeit wohl aus 16 Einzelhöfen. Bis in die frühe Neuzeit vergrößerte sich der Ortsbereich stetig, was auch eine Verschiebung des Siedlungsmittelpunktes mit sich brachte.

In diesem Umfeld sind mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler, besondere Siedlungsspuren vor- u. frühgeschichtlicher Zeitstellung, zu vermuten, die neue Erkenntnisse zur Struktur und Genese des historischen Gemeindegebiets von Breitbrunn versprechen.

Die grüne Ortsmitte mit der erhöhten Kirche, dem Dorfweiher mit offenem Bachlauf und guter Grünausstattung stellt die unverwechselbare und ortsbildprägende Dorfmitte dar, die auch wichtig ist für die fußläufige Vernetzung im Dorf und Richtung Chiemsee.



Prognose des Umweltzustandes

Bei beiden Änderungsbereichen handelt es sich um bereits bebaute Siedlungsflächen im Ortsbereich von Breitbrunn. In der Ortsmitte soll der Umstrukturierungsprozess steuernd begleitet werden, im westlichen Siedlungsbereich, die maßvolle Weiterentwicklung eines (Bestand-)Siedlungsgebietes. In beiden Bereichen steht nicht die Nutzungsintensivierung im Vordergrund, sondern die Steuerung der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten. Mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne wird eine sukzessive Nutzungsintensivierung, wie sie in beiden Gebieten bereits eingeleitet war, im Bereich Ortsmitte steuernd begleitet und im Bereich Breitbrunn West unterbunden. Von daher tritt keine Verschlechterung des Umweltzustandes ein, sondern die Planung trägt zu einer verträglichen bzw. gemäßigten Entwicklung bei. Auch mit der Herausnahme der „Vorbehaltsfläche für den Ausbau der Staatsstraße“ werden negative Auswirkungen vermieden.

Mit der anstehenden Bauleitplanung wird versucht, bestehende Strukturmerkmale oder die Durchlässigkeit im Gebiet bzw. zum Ortsrand zu erhalten. Ebenso sollen prägende Freibereiche und wertvolle Grünstrukturen erhalten werden. Blickbeziehungen werden offen gehalten. Konfliktpotential zwischen zukünftigen Nutzungen und Bestandsnutzungen sollen minimiert werden.

Lärmimmissionen nehmen aller Voraussicht nach nicht zu.

Planungsalternativen

Keine, da es sich um Bestandsgebiete 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
nicht im Geltungsbereich vorhanden
- 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 Breitbrunn beabsichtigt im Bereich vom Hauptort eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 16 „Ortsmitte“ und der B-Plan Nr. 17 „Breitbrunn West“ neu aufgestellt. Dafür werden Änderungen und Anpassungen von bereits bestehenden Flächenausweisungen notwendig. Es erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von weiteren Bauflächen bzw. im Bereich der Ortsmitte eine der Situation angepasste, ortsverträgliche Entwicklung. Es handelt sich um Innentwicklungsflächen mit der Zielsetzung Umstrukturierungsprozesse zu steuern sowie strukturprägende, ortsbildbestimmende und landschaftspflegerische Merkmale zu sichern.

Da die Bestandssituation nicht wesentlich verändert wird, wird es keine nennenswerten Auswirkungen auf Klima, Boden und Wasserabfluss geben. Die Beachtung der Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, dem LEP und Regionalplan sowie weiteren Fachplanungen ist sichergestellt.

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee

Gstadt a. Chiemsee, den 18.01.2022

.....
(Anton Baumgärtner, Erster Bürgermeister)

