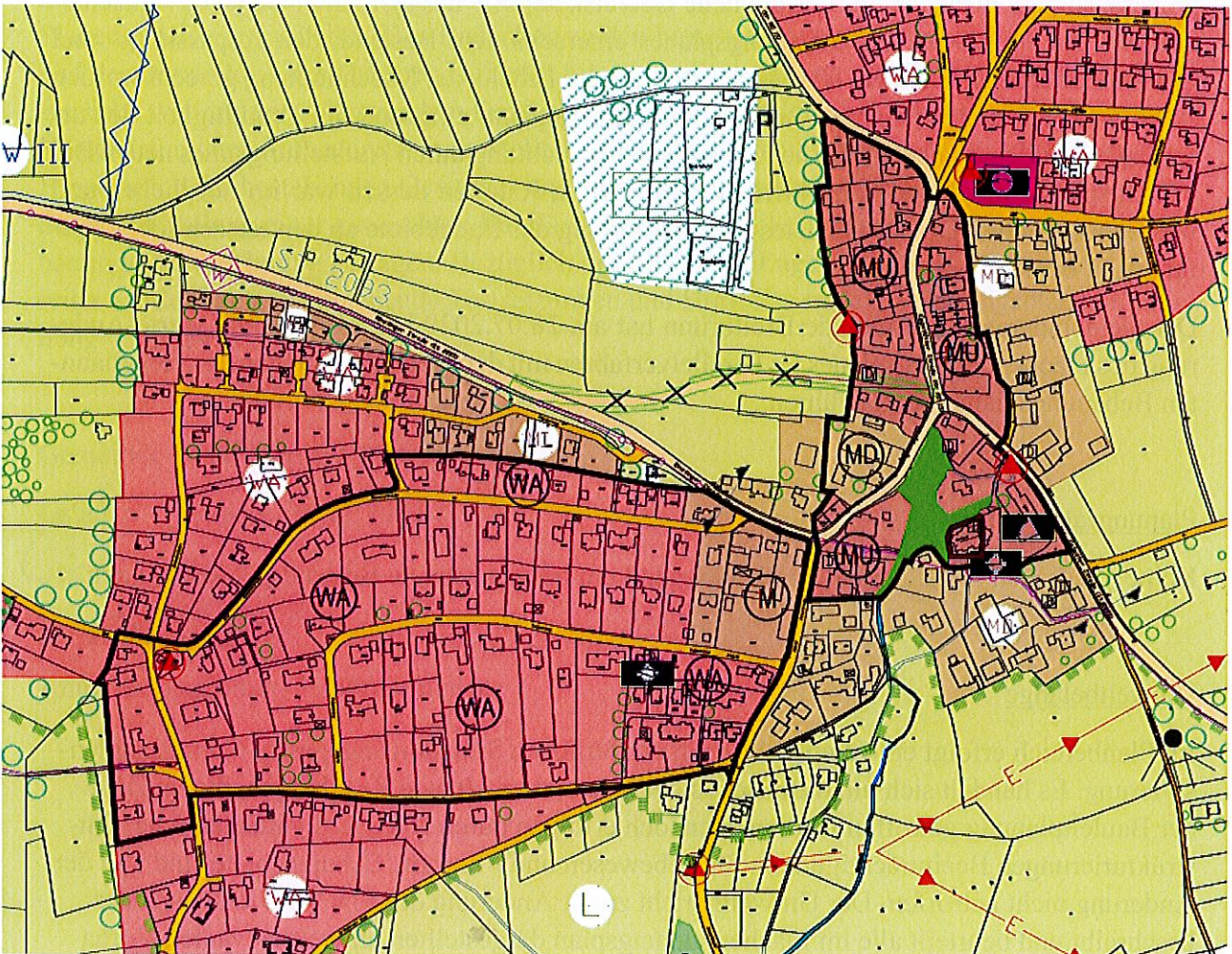




Zusammenfassende Erklärung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee gemäß § 6a BauGB



Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass / Ziel der Planung

Anlass für die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Neuaufstellung von zwei Bebauungsplänen in Bestandsbereichen. Durch die intensivere Untersuchung und Betrachtung dieser Gebiete ergab sich ein geringfügiger Anpassungsbedarf in Teilbereichen. Das Gebiet der Ortsmitte, bis dahin als Dorfgebiet dargestellt, zeigte bereits einen starken Umstrukturierungsprozess, so dass man sich hier für die neue Gebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ entschieden hat, um auf Ebene des Bebauungsplanes einerseits dem Bestand, den Anpassungs- und Umstrukturierungsabsichten, aber auch dem Ziel des Erhalts der Mischnutzung gerecht werden zu können. Für den westlichen Teilbereich wurde geplant, aufgrund der Ungültigkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes die weitere Nachverdichtung durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes möglichst konfliktfrei zu steuern. Im Rahmen dessen war im nördlichen und westlichen Teilbereich des Gebietes eine Anpassung der Baugebiete an den tatsächlich vorgefundenen Bestand notwendig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn hat am 28.07.2020 beschlossen, die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit den Neuaufstellungen der vorgenannten Bebauungspläne durchzuführen.

Planungsalternativen

Keine, da es sich in beiden Fällen überwiegend um bereits bebaute Bestandsgebiete handelt.

Umweltbelange

Im Planbereich erfolgt eine maßvolle, auch der örtlichen Situation angepasste Nutzungsintensivierung. Es handelt sich um ordnende, steuernde und erhaltende Regelungen, die im Zuge der Bauleitplanung getroffen werden. Dennoch erfolgen durch Nachverdichtungen oder Umstrukturierungen Beeinträchtigungen für Lebewesen und Pflanzen. Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschreibt und beurteilt alle im Flächennutzungsplan dargestellten umweltrelevanten Vorhaben auf die zu erwartenden Auswirkungen. In den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter detailliert bewertet und berücksichtigt. Im Endergebnis erfolgt keine, bzw. im Bereich der Ortsmitte nur eine maßvolle, der örtlichen Situation angepasste Nutzungsintensivierung.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Verfahren wurden insgesamt 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Von der überwiegenden Mehrzahl

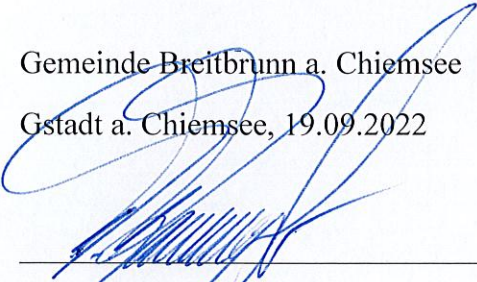
der Träger öffentlicher Belange wurde entweder keine Stellungnahme abgegeben oder mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren immissionschutzrechtliche Bedenken im Hinblick auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Bereich der Ortsmitte, Hinweise auf Boden- und Baudenkmäler und auf bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Für den Bereich der Ortsmitte wurden auch Bedenken gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgebracht. Hingewiesen wurde auch auf die teilweise Lage des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Gemeinderatssitzungen am 09.03.2021, 14.09.2021 und 10.05.2022 eingehend beraten. Einzelheiten können den jeweiligen Sitzungsniederschriften entnommen werden. Die hierzu gefassten Beschlüsse wurden jeweils in die Planentwürfe eingearbeitet. Den Bedenken zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Darstellung des Urbanen Gebietes folgte der Gemeinderat nicht, da einerseits diese Betriebe weiterhin im planerischen Dorfgebiet liegen und zudem das Urbane Gebiet keine Verschärfung der Anforderungen darstellt. Die Denkmäler wurden planerisch aufgenommen. Hinsichtlich der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe wurde im Teilbereich West durch Darstellung einer gemischten Baufläche „M“ und weitergehende Regelungen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Bezüglich der teilweisen Lage in einem wassersensiblen Bereich wurde durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplänen Rechnung getragen.

Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee

Gstadt a. Chiemsee, 19.09.2022



Anton Baumgartner, 1. Bürgermeister