

Gemeinde Gstadt a. Chiemsee

10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich

„Am Maierholz““

BEGRÜNDUNG

09.01.2024

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee -
10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Naturräumliche Grundlagen	2
3	Vorgaben der Raumordnung	2
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	2
3.2	Regionalplan Südostoberbayern	3
3.3	Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen	3
4	Ziel und Zweck der Planung	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
6	Vorabschätzung zur Eingriffsregelung	7
7	Umweltbericht	7

**Gemeinde Gstadt a. Chiemsee -
10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Maierholz“**

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee möchte dringend benötigten Wohnraum am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Gstadt schaffen, um den angespannten Wohnmarkt zu entlasten.

Hierfür ist die Änderung (und in Teilbereichen Erweiterung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Maierholz“ erforderlich, der in diesem Bereich eine private Grünfläche festsetzt, die sich zwischenzeitlich als Wald entwickelt hat. Die Erforderlichkeit für die Änderungsplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist damit gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Für die Siedlungserweiterung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Geltungsbereich



Abb. 1: Lage des Plangebietes, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gstadt a. Chiemsee und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 215/9, Gemarkung Gstadt a. Chiemsee.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen.

Boden und Fläche

- Unversiegelter Boden mit noch weitgehend naturnahem Bodenaufbau;
- Vorherrschend v. a. Braunerde und Parabraunerde einer ehemaligen privaten Grünfläche, die sich über Sukzession und Pflanzung in Wald gewandelt hat; ein jahrzehntelang gewachsener Waldboden liegt nicht vor;

Wasser

- Keine Fließgewässer im Geltungsbereich;
- Keine Wasserschutzgebiete betroffen;
- Keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen;
- Keine Informationen zum Grundwasserflurabstand.

Luft und Klima

- Randfläche eines großen Frischluftentstehungsgebietes (Wald);

Arten und Lebensräume

- Naturnaher, junger Laubmischwaldbestand ohne Waldfunktionen;
- Keine Strukturelemente (Höhlen usw.) an den jungen Gehölzen.

Mensch

- Umliegend um den Geltungsbereich befinden sich Wohnnutzungen bzw. Wald; eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung resultiert nicht;
- Die geplante Neubebauung ist durch die im Osten liegende Staatsstraße hinsichtlich Verkehrslärm beeinflusst.

Landschaft

- Ortsrandlage im Übergang an ein geschlossenes Waldgebiet – landschaftlich nicht einsehbar;
- Grundsätzlich Eignung für eine Erholungsnutzung aufgrund der Nähe zum Chiemsee und der Randlage in einem größeren Waldgebiet – der Waldbestand hat innerhalb des Geltungsbereiches jedoch keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Kultur- und Sachgüter

- Keine Kultur- oder Sachgüter betroffen;

3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.01.2020) ist die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Traunstein. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Prien a. Chiemsee.

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
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dieser Vorgabe entspricht die Bebauungsplanänderung.

3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand 30.05.2020) ordnet das Projektgebiet ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Regionalplan konkretisiert die Inhalte des LEP:

Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Folgende fachliche Festsetzungen speziell zum Thema Siedlungswesen trifft der Regionalplan:

- die Innenentwicklung soll bevorzugt werden
- die weitere Siedlungsentwicklung soll an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein
- die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein
- bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden

Das Plangebiet grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Osten an, liegt aber außerhalb.

3.3 Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die vorliegende Siedlungserweiterung trägt zur Schaffung von Wohnflächen im bisherigen Außenbereich bei und ist daher in besonderem Maße auf ihren Bedarf hin zu prüfen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das allgemeine Wohngebiet um eine Baureihe mit sechs Baukörpern erweitert. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der rund 12 zusätzliche Wohneinheiten vorsieht. Es wird daher von insgesamt **12 zusätzlichen Wohneinheiten** ausgegangen.

Bei 1,63 Einwohner / Wohnung (s. u.) entspricht dies einem **Zuwachs von ca. 20 EW**.

Gemeindestruktur

Einwohnerzahl Gemeinde 2021 (Statistik kommunal 2022)	1.197
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre (Statistik kommunal 2022)	<p>2021: 1.197 2020: 1.211 2019: 1.206 2018: 1.192 2017: 1.195 2016: 1.167 2015: 1.155 2014: 1.167 2013: 1.151 2012: 1.141</p> <p>In den letzten 10 Jahren konnte Gstadt einen Anstieg von 56 Einwohnern verzeichnen. Im jährlichen Mittel sind dies rund 6 Einwohner/Jahr. Bezogen auf 2012 stellt dies einen Anstieg um 0,5 % / Jahr dar. Der größte Zuwachs war 2017 zu verzeichnen mit einem Zuwachs von 28 EW (2,4 %) im Vergleich zum Vorjahr. Auch in den Jahren 2014 (Zuwachs 1,4 %) sowie 2019 (Zuwachs 1,2 %) lagen bedeutendere Anstiege der Bevölkerung vor.</p>
Einwohnerzahl 2033 der Bevölkerungsvorausberechnung (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033)	<p>Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes liegt bei ca. 10-15 Jahren. Die Bevölkerungsprognose des LfStat bis 2033 liegt in diesem Horizont. Mit dieser BP-Änderung soll dabei nicht der gesamte Bedarf des Prognosehorizontes abgedeckt werden, sondern ein erster Umsetzungsschritt erzielt werden. 2033 geht das LfStat von 1.320 EW aus. In 11 Jahren (seit 2019) ergibt die Modellrechnung einen Anstieg von ca. 114 EW, was einen jährlichen Anstieg von ca. 10 EW/Jahr bedeutet.</p>
Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041)	Für den Landkreis Rosenheim geht das BayLfStat von einer Veränderung 2041 gegenüber 2021 von 7,5 % oder mehr aus. Oberbayern ist dabei insgesamt die stärkste Wachstumsregion unter den Regierungsbezirken.
Durchschnittliche Haushaltsgröße: (Statistik kommunal 2022)	<p>2021 gab es in Gstadt 733 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Je Wohnung wohnen demnach durchschnittlich 1,63 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 113,5 m² bei durchschnittlich 4,7 Räumen / Wohnung.</p>

	Die sehr große Wohnfläche ist auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zurückzuführen, in der v. a. eine Einzelhausbebauung zu verzeichnen ist. 64,4 % aller Wohngebäude beinhalten nur eine Wohnung. Nur 13,9 % aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen.
Einstufung im Zentrale Orte System:	---
Gebietskategorie nach LEP:	Allgemeiner ländlicher Raum, s. Kap. 3.1
Verkehrsanbindung:	<p>Die eher dünn besiedelte Gemeinde im Nordwesten des Chiemsees ist verkehrlich noch vergleichsweise gut erschlossen.</p> <p>Über die Staatsstraße 2093 ist die Gemeinde in Richtung Westen an die umliegenden Gemeinden angebunden. In Gstadt dreht diese in Richtung Norden und verläuft entlang des Chiemsees bis zur Gemeindegrenze.</p> <p>Die überörtliche Verkehrsanbindung wird im Nordwesten ergänzt durch die Staatsstraße 2095 (u. a. Anbindung an Bad Endorf).</p> <p>Einen Bahnanschluss besitzt die Gemeinde nicht. Die Bahnlinie München-Salzburg ist über die Haltepunkte in den benachbarten Kommunen Prien a. Chiemsee bzw. Bad Endorf zu erreichen.</p> <p>Die ÖPNV-Erschließung in die Fläche erfolgt über Buslinien, im Sommer ergänzt um die Chiemsee-Ringbuslinie, die v. a. die Anlegestellen der Chiemsee-Schiffahrt anfährt.</p> <p>Gstadt verfügt darüber hinaus über eine Anlegestelle der Chiemsee-Schiffahrt sowie einen E-Bike-Verleih.</p>
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	<p>In der Focus Money Studie 2019 hält der Landkreis Rosenheim Platz 34 von insgesamt 375 Landkreisen und kreisfreien Städten und ist damit im oberen Feld Deutschlands.</p> <p>Im PROGNOSE Zukunftsatlas rangiert der Landkreis Rosenheim auf Platz 84 (von 401) hinsichtlich seiner Gesamtentwicklungschance und damit im oberen Viertel. Dem Landkreis werden darin hohen Entwicklungschancen ausgestellt.</p>

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes soll nicht nur der durchschnittliche Anstieg an Einwohnern vorgehalten, sondern auch die Maxima abgedeckt werden, das z. B. im Jahr 2017 verzeichnet wurde, da diese sonst zu einer ungewünschten Preisentwicklung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es, dass ein Bevölkerungswachstum in allen Gemeindeteilen ermöglicht wird um der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, die v. a. familienbasierten Wohnraum vorsieht, Rechnung zu tragen. Schwerpunkte sollen allerdings in den Hauptortsteilen Gstadt und Gollenshausen verzeichnet werden.

Bei den kleineren Ortsteilen und Weilern in der Fläche soll die Siedlungsentwicklung nur untergeordnet erfolgen – aber auch nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden um jungen Familien Wohnraum in ihren Heimatdörfern zu ermöglichen. Diese Ortstreue trägt gerade in einer ländlichen Gemeinde entscheidend zu einer gelebten Dorfkultur mit den entsprechenden sozialen Vorteilen bei.

Flächenpotenziale

Im Hauptort Gstadt sind noch Flächenpotenziale zur Innentwicklung vorhanden. Ein Leerstands- oder Baulandkataster führt die Gemeinde jedoch noch nicht.

Eine Reihe von potentiellen Baugrundstücken im Innenbereich sowie in Bebauungsplangebieten sind in Gstadt derzeit noch unbebaut. Die Bereitschaft zur Bebauung bzw. zum Verkauf liegt für die Flächenpotenziale nicht vor, die Grundstücke befinden sich in privater Hand. Nach Angaben der Eigentümer, als Rücklauf auf eine Befragung, werden die Grundstücke zumeist aufgrund möglicher Wertsteigerung oder späterer Eigennutzung zurückgehalten.

Im Rahmen einer Interessenanfrage durch die Gemeinde wurde jedoch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken erhoben. Für die Gemeinde Gstadt liegen rund 60 Interessenbekundungen für ein Baugrundstück vor. Diese Grundstücke sind in der Gemeinde auf dem freien Markt nicht verfügbar.

Mit vorliegender Bauleitplanung würden Baurechte im Eigentum der Gemeinde entstehen, die dann auch tatsächlich dazu beitragen können, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Der Bedarf ergibt sich aus der Einwohnerprognose (s. o.). Bis 2033 könnte ein Einwohnerzuwachs von 114 EW erfolgen.

Der rechnerische Zuwachs von ca. 20 EW durch die Bauleitplanung trägt nur zu ca. 18 % am prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde bei. Ca. 82 % sind demnach noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet über Innenentwicklung oder Neuausweisungen bereitzustellen.

Abschätzung der Folgekosten der Planung

Folgekosten der Ausweisung entstehen aus der erforderlichen technischen Infrastruktur, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Hiermit sind höhere Kosten als bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen verbunden. Durch die Verfügbarkeit und die Erforderlichkeit einer kurzfristigen Aktivierung kann auf die mögliche Kostenersparnis aber nicht allein abgestellt werden.

Die Folgekosten von Grünflächen oder auch sozialer Infrastruktur können aufgrund der Lage und Flächengröße vernachlässigt werden.

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Planung soll Baurecht für dringend benötigtes Wohnbauland in integrierter städtebaulicher Lage und guter Versorgungsinfrastruktur geschaffen werden. Das Ortszentrum von Gstadt befindet sich nur ca. 500 m entfernt im Süden.

Dabei soll die im Süden angrenzende Siedlungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern weitergeführt werden aber um verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhaus, Reihenhaus) ergänzt. Die relativ engen Baugrenzen stellen dabei sicher, dass sich die Gebäudestellung in den Bebauungszusammenhang einfügt.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammengefasst entstehen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Auswirkungen.

Mit der nur geringen Erweiterung gehen keine negativen Auswirkungen auf Verkehr oder soziale Infrastruktur der Gemeinde einher.

6 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) verwendet, da die Planung bereits 2019 begonnen wurde und zu diesem Zeitpunkt der jetzt aktuelle Leitfaden noch nicht vorlag. Eine gesetzliche Vorschrift zur Wahl eines bestimmten Verfahrens zur Eingriffsermittlung besteht nicht. Zudem ist das gemeindliche Ökokonto in Fläche und nicht in Wertpunkten geführt.

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich nur abgeschätzt werden – ist jedoch aufgrund des Parallelverfahrens bekannt.

Für die Erweiterungsflächen errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3.549 m².

Die Ausgleichsflächen, die zur Kompensation erforderlich sind, werden vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Aufgrund des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB gemeinsam für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erstellt, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die eine getrennte Umweltprüfung erforderlich machen, nicht erkennbar sind.

Planfertiger

Übersee, den 09.01.2024



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Gstadt a. Chiemsee, den

Bernhard Hainz
1. Bürgermeister