

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kochel am See

- Friedzaunweg Süd-West -

- Begründung -

Gemeinde Kochel a. See
Kalmbachstraße 11
82431 Kochel a. See



Tel. 08851/9212-0 Fax 08851/9212-88
E-Mail: verwaltung@kochel.de
Internet: www.gemeinde-kochel.de

Fassung vom: 17.08.2022
Geändert am: 19.09.2023

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Inhalt

1. Plangebiet..... 2

2. Planwerk..... 2

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 2

4. Anlass der Planänderung..... 5

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung..... 5

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel am See umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereich im Nordwesten von Kochel, westlich des Geländes des Bahnhofs Kochel. Das Plangebiet wird im Osten vom Friedzaunweg und im Westen von dem landwirtschaftlichen Weg „Am Tellerfeld“ begrenzt. Im Süden und Norden grenzen Misch- und Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Osten Mischbebauung und das Bahnhofsgelände, im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst ist im Osten von Gebäuden mit Neben- und Erschließungsflächen geprägt, der westliche Bereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im Südwesten mit einem Gebäude bestanden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.



Orthophoto des Plangebietes; rote Linie: Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kochel am See

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Planwerk

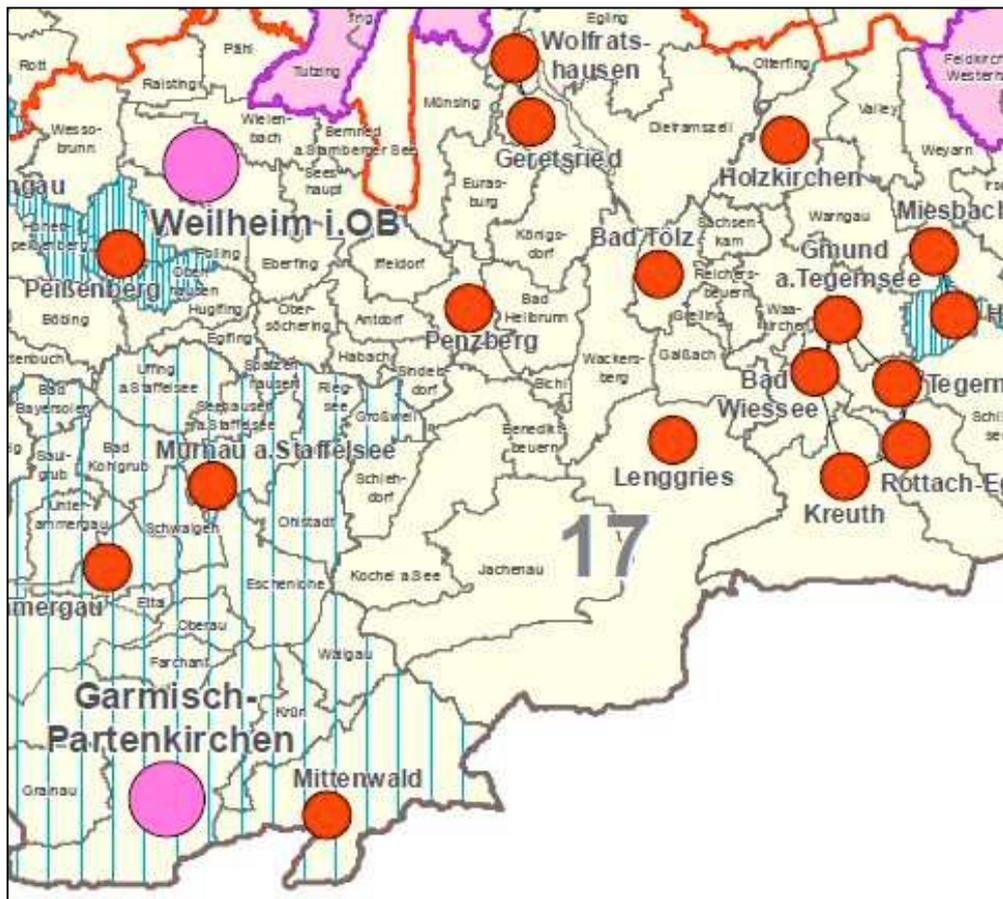
Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018

Die Gemeinde Kochel am See liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 südlich der Mittelzentren Penzberg und Murnau a. Staffelsee im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 „Oberland“, zu welcher die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Garmisch-

Partenkirchen und Miesbach gehören.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018

Im Hinblick auf die mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebten Nutzungen sind im Besonderen folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 von Bedeutung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

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.

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

schen 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(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.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2018)

3.2 Regionalplan Oberland

Insbesondere folgende der im Regionalplan Oberland fixierten Grundsätze und Ziele sind in Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen relevant.

B II Siedlungswesen:

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 G Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

1.3 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

16 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

2.1 G Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

B III Land- und Forstwirtschaft:

1. Z Allgemeines Ziel

[...]

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als

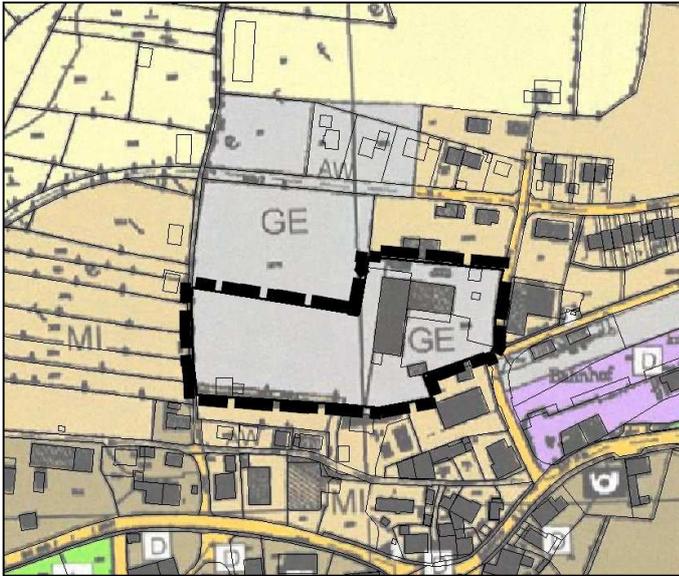
Existenzgrundlage dienen.

2.2 Z Auf die Erhaltung der Kulturlandschaft in der Region Oberland soll hingewirkt werden.

(Auszug aus dem Regionalplan Oberland)

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

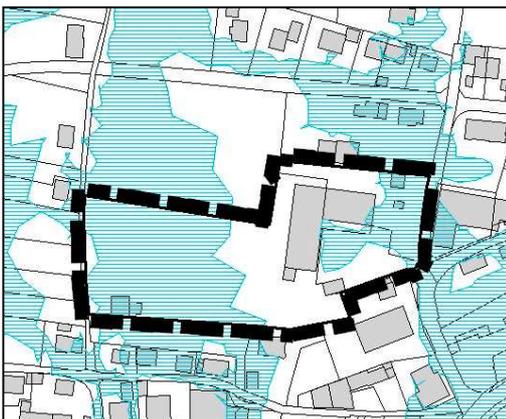
Die Gemeinde Kochel am See verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes vom 01.03.2005. In diesem ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel am See aus dem 2005

3.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwassergefahrenbereich HQextrem des Kalmbaches, d. h. Teile des Gebietes können bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sein.



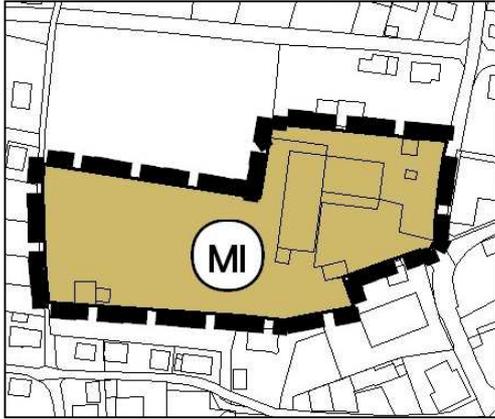
 HQextrem

(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

4. Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Kochel am See beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planerischen Voraussetzungen zur Nachverdichtung zu schaffen und dadurch dem hohen Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen und geplanten Nutzungen Rechnung zu tragen.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	<p>Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Kochel, westlich des Geländes des Bahnhofs Kochel. Es wird im Osten vom Friedzaunweg und im Westen von dem landwirtschaftlichen Weg „Am Tellerfeld“ begrenzt. Im Süden und Norden grenzen Misch- und Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Osten Mischbebauung und das Bahnhofsgelände, im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist im Osten von Gebäuden mit Neben- und Erschließungsflächen geprägt, der westliche Bereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im Südwesten mit einem Gebäude bestanden.</p>	Die Fläche wird als Mischgebiet dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung als Mischgebiet erfolgt, um ein verträgliches Nebeneinander von wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung durch den Flächennutzungsplan vorzubereiten und somit dem nachgewiesenen Bedarf der ortsansässigen Bewohner an Mischbauflächen nachkommen zu können. Ein im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Friedzaunweg Süd-West“ verankertes grünordnerisches Konzept stellt eine Eingrünung der Bauflächen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur sicher.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Die Gemeinde Kochel am See verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. In diesem ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Das Plangebiet ist im Osten und Südwesten durch Gebäude, Neben- und Erschließungsflächen geprägt und somit weitgehend versiegelt. Der westliche Änderungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Während den versiegelten Flächen keine Bedeutung beizumessen ist, kommt den intensiv genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf teilweise bereits bebaute und versiegelte sowie intensiv genutzte Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

	Bestand	Planung
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Im Plangebiet herrschen Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment) vor (BÜK 25). Aufgrund der Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt bzw. beseitigt (keine bis mittlere Bedeutung).</p> <p>Teilflächen im Westen und Osten des Änderungsbereiches liegen in den Hochwassergefahrenflächen HQextrem und können somit bei seltenen Hochwassern überschwemmt werden. Zudem liegt der gesamte Änderungsbereich in einem wassersensiblen Gebiet, demzufolge ist das Gebiet von mittlere bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.</p> <p>Während den Freiflächen eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zukommt, stellen die versiegelten Bereiche eine Vorbelastung der lokalklimatischen Situation dar.</p>	<p>Mit Realisierung der Planung geht im westlichen Plangebiet derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Das Landschaftsbild ist durch die im Osten und Südwesten bereits bestehenden Gebäude und Nebenflächen sowie die im Übrigen landwirtschaftlich genutzte Flur gekennzeichnet. Prägend ist zudem die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen bebauten Flächen im Süden, Osten und Norden und der offenen Flur im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich. In der Gesamtschau kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert, wobei dieses aufgrund der im Osten des Änderungsbereiches bestehenden und umliegenden Bebauung bereits vorbelastet ist. Im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung ist ein grünordnerisches Konzept zu verankern, welches eine Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung sicherstellt.</p>
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.</p>	<p>Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.</p>
Schutzgut Mensch	<p>Die im Bestand vorhandenen Gebäude dienen Wohn- und Gewerbebezwecken. Der im Westen vorhandenen unbebauten Fläche kommt eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu.</p>	<p>Die im Bestand vorhandenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen werden durch die Planung gesichert und gestärkt. Zugleich wird der bestehenden Nachfrage an Wohn- und Gewerbebaum durch die Planung Rechnung getragen.</p>
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass Flächen in Anspruch genommen werden, welche bereits teilweise versiegelt, befestigt und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung, die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu.	

	Bestand	Planung
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	<p>Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,13 ha, wobei ca. 0,54 ha als Eingriffsfläche zu werten sind. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen:</p> <p>Eingriffsfläche: ca. 0,54 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: ca. 0,16 ha - 0,32 ha</p>	
Empfehlung für die Kompensation	<p>Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern er nicht im Plangebiet realisiert werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kochel umzusetzen.</p>	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	<p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.</p>	
Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	<p>Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Gemeinde Kochel am See: Flächennutzungsplan der Kochel am See 	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	<p>Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.</p>	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	<p>Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.</p>	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	<p>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen im Nordwesten von Kochel, westlich des Geländes des Bahnhofs Kochel durch Darstellung eines Mischgebietes die planerischen Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander von wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung geschaffen werden, um somit dem nachgewiesenen Bedarf der ortsansässigen Bewohner an Mischbauflächen nachkommen zu können. Ein im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Friedzaunweg Süd-West“ verankertes grünordnerisches Konzept stellt eine Eingrünung der Bauflächen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Flur sicher.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist in dem im Osten und Südwesten bereits versiegelten und befestigten Bereich, die teilweise Neuversiegelung des bislang noch landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereiches im Westen zu werten. Zugleich wird sich bei Umsetzung der Planung das Landschaftsbild verändern.</p> <p>Obwohl bereits bei der Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen wurde, indem Flächen in Anspruch genommen werden, welche bereits teilweise versiegelt, befestigt und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, verbleiben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind. Neben dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, von versickerungsfähigen Böden und von Kaltluftentstehungsfläche sind dies Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der konkrete Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Ausstattung von Natur und Landschaft und der geplanten Nutzungen ist von einem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zwischen 0,16 ha und 0,32 ha auszugehen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern er nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden kann, auf Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kochel zu realisieren.</p>	

Kochel am See, den _____

 Thomas Holz
 1. Bürgermeister

(Siegel)



 Ute Wellhöfer
 (Planungsbüro U-Plan)
 Planfertiger