

# GEMEINDE POLLING

Landkreis Mühldorf a. Inn



## 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### Begründung und Umweltbericht

JULI 2023

Auftraggeber:

**Gemeinde Polling**

Mohnhammer Weg 1

D-84570 Polling

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

[info@ing-ingenieure.de](mailto:info@ing-ingenieure.de)

[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

## **Teil 1: Städtebauliche Planung**

### **1 Vorbemerkung**

Aufgrund einer Mitteilung der Regierung von Oberbayern vom 09.03.2021 beabsichtigt die Gemeinde Polling, mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans die Flächenwidmungen für den *Ortsteil Annabrunn* der baulichen Bestandssituation anzupassen.

Mit der 9. Änderung soll der gesamte bisher ungewidmete bauliche Bestand des Ortsteils Annabrunn entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Polling daher die **9. Änderung des Flächennutzungsplans** beschlossen.

Mit den Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH*

*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*

*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

### **2 Lage und Größe des Änderungsbereichs**

Der **Änderungsbereich** der 9. Änderung umfasst eine Fläche von **ca. 5,23 ha** und schließt östlich / nordöstlich an eine bereits als Sonderbaufläche gewidmete Fläche an.

Der Änderungsbereich umschließt den noch nicht als Bauflächen gewidmeten Baubestand des Ortsteils Annabrunn (Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB).

Die südöstlich der St. Anna-Straße liegende, Teilfläche der bestehenden Sonderbaufläche wird in den Änderungsbereich mit einbezogen. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurgrenzen überplant der Änderungsbereich die Sonderbaufläche kleinflächig auch an ihrem Nordostrand (vgl. Abbildung 2).

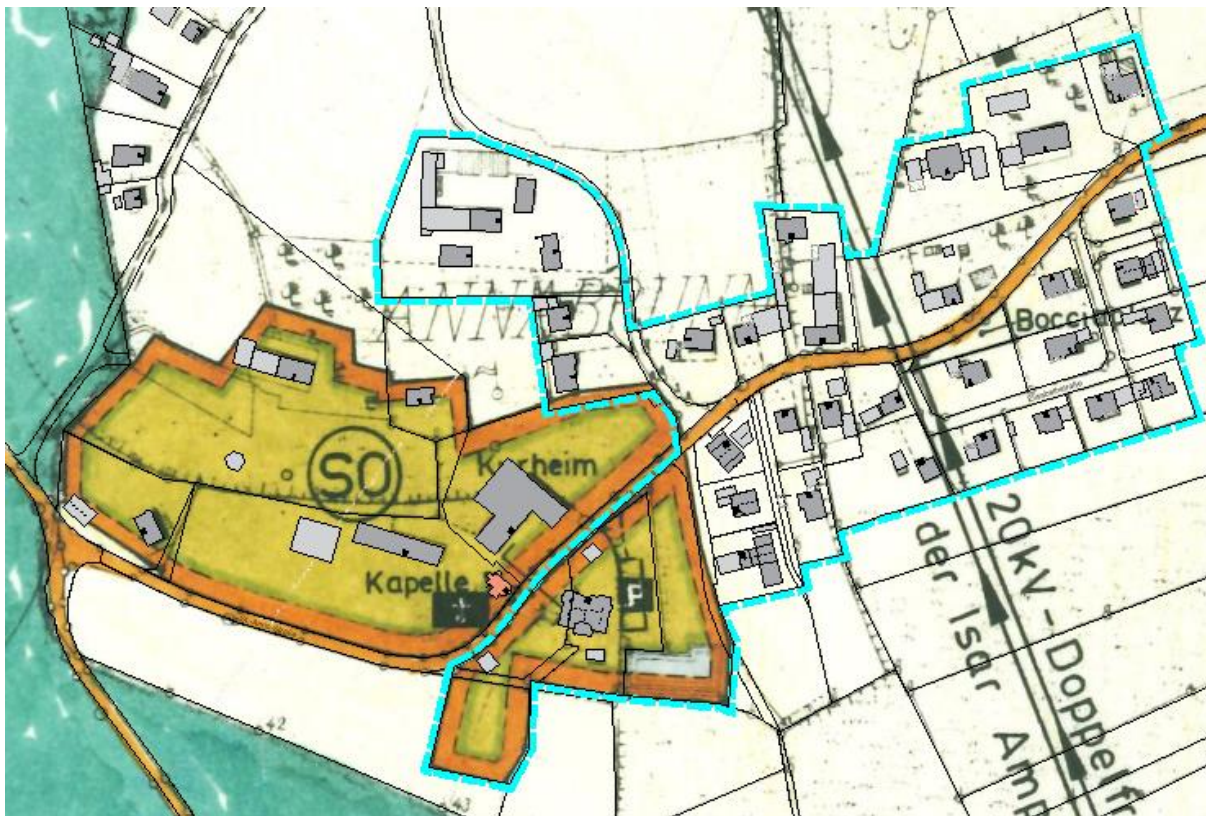


Abbildung 1: Änderungsbereich (türkis umrandet) der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Annabrunn



Abbildung 2: kleinflächige „Überplanung“ der angrenzenden Sonderbaufläche aufgrund geänderter Flurgrenzen.

### 3 Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Polling ist im Ortsteil Annabrunn bisher nur eine Sonderbaufläche (bzw. Sondergebiet, SO) „Kurheim“ im westlichen Bereich dargestellt. Der östliche Ortsbereich mit dem überwiegenden Anteil des aktuellen Baubestands ist nicht als Baufläche gewidmet (vgl. Abb. 1).

Gemäß dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Planungshilfen für die Bauleitplanung, Fassung 2020 / 21, IV 4.1, S. 130) sollen bestehende Nutzungen wie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB) in der Regel als Bauflächen oder Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenart im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Mit Schreiben vom 09.03.2021 hat die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) gefordert, dass der gesamte bauliche Bestand von Annabrunn entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt wird, als Voraussetzung dafür, dass die bestehende Sonderbaufläche „im Einklang mit den Erfordernissen einer geordneten Siedlungsentwicklung“ in eine Wohnbaufläche geändert werden kann, wie es von der Gemeinde vorgesehen wird.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher, mit der **9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling** den bisher nicht gewidmeten baulichen Bestand des Ortsteils entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen.

Der bisher nicht gewidmete bebaute Baubestand sowie der südöstliche Abschnitt der schon bisher gewidmeten Sonderbaufläche (südöstlich der St. Anna – Straße) sollen als gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, da neben Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen (Getränkemarktbetrieb, Ingenieurbüro, Wohnbaugesellschaft, Landwirtschaftsbetrieb) bestehen und eine gemischte Nutzung auch weiterhin angestrebt wird.

Eine Ausweisung von neuen Siedlungsflächen soll dabei nicht erfolgen.

Eine baulich nicht genutzte südliche Aufweitung der gewidmeten Sonderbaufläche (auf Fl.-Nr. 857/2 Gmkg. Flossing; landwirtschaftliche Fläche, Grünland und Gehölzbestand; 0,17 ha) soll dagegen aus der Siedlungsfläche herausgenommen werden.

Der westlich an den Änderungsbereich angrenzende, mittlerweile vom Anna Hospizverein e.V. (Hospizbegleitung, Trauerbegleitung, Palliativversorgung, Ausbildung von Pflegekräften) betriebene Bereich der ehemaligen Klinik soll weiterhin Sonderbaufläche verbleiben und wird daher nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

Die Überplanung des westlichen Teils der bestehenden Sonderbaufläche soll erst parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans für ein Wohnbaugebiet erfolgen.

## 4 Bedarfsbegründung gemäß Bayerischen Landesplanungsgesetz

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, wäre im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der „*Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung*“ (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen (LEP 3.2 Z).

Bei der 9. Änderung handelt es sich aber um eine Darstellung des baulichen Bestands entsprechend der tatsächlichen Nutzung (bestehende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB). Es werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen, so dass auf eine Bedarfsbegründung verzichtet werden kann.

## 5 Derzeitige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist im derzeitigen rechtsgültigen Flächennutzungsplan nur in seinem südwestlichen Teil als Sonderbaufläche (Sondergebiet, SO) gewidmet. Der überwiegende östliche Teil des Baubestands ist im derzeitigen rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt und entsprechend als „Flächen für die Landwirtschaft“ anzusehen.

Mit der 9. Änderung werden künftig die bestehenden Bauflächen im Änderungsbereich als **Gemischte Bauflächen (M)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO dargestellt.

Die baulich nicht genutzte südliche Aufweitung der Sonderbaufläche auf Fl.-Nr. 857/2 Gmkg. Flossing (0,17 ha) wird aus der Widmung als Baufläche herausgenommen und als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.

Bestehende Straßen mit Ortsverbindungsfunktion werden als **Verkehrsflächen** dargestellt.

**Teil 2: Umweltprüfung / Umweltbericht**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Anlage 1 BauGB bilden die rechtliche Grundlage. Für die Umweltprüfung, die Ermittlung der Eingriffsschwere und die Eingriffsregelung nutzt die Gemeinde Polling den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (StMI Januar 2007) sowie weiterhin den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayST-MVLU 2003).

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling wird der gesamte bauliche Bestand des Ortsteil Annabrunn im Flächennutzungsplan dargestellt. Es erfolgt dabei aber keine Ausweisung von neuen Flächen für bauliche Nutzung, sondern lediglich die Darstellung von Flächen entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung (bestehende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB).

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher kein neues Baurecht geschaffen und es wird keine zusätzliche Überbauung, Versiegelung oder sonstige Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Damit ergeben sich durch die 9. Änderung auch keine für die Umweltprüfung relevanten neuen Umweltauswirkungen.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht. (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Kapitel 1. Rechtliche Grundlagen; S. 4). Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Polling bedingt somit auch keinen naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf.

Polling, den 17.07.2023

.....

(Dienstsiegel)

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister