



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Verwaltungsgemeinschaft Obing
Kienberger Str. 5
83119 Obing

- per E-Mail rathaus@vg-obing.de -

Bearbeitet von Christine Rothut	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2954 +49 (89) 2176-402954	Zimmer 4418	E-Mail christine.rothut@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 14.04.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TS-9-1-3	München, 31.05.2021

Gemeinde Kienberg, Landkreis Traunstein; Geplante Ausweisung eines Mischgebietes am westlichen Ortsrand; Voranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Die Gemeinde Kienberg beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Kienberg, südlich der Staatsstraße 2357 und westlich der Kreisstraße TS 8, ein ca. 1,3 ha großes Mischgebiet auszuweisen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht das renovierungsbedürftige Anwesen „Linmairhof“, das die Gemeinde nach Möglichkeit erwerben und sanieren möchte. In diesem Bereich sollen laut Angabe in den eingereichten Unterlagen eventuell die Feuerwehr, der gemeindliche Bauhof, der Wertstoffhof und Sozialwohnungen untergebracht werden. Südlich des „Linmairhofes“ ist die Ausweisung von zwei weiteren Mischgebietsgrundstücken vorgesehen. Zur Begründung führt die Gemeinde an, dass im Ort Kienberg keine Mischgebietsgrundstücke mehr vorhanden bzw. für die Gemeinde nicht verfügbar seien. Auch im Gewerbegebiet der Gemeinde stünden keine Grundstücke für eine Veräußerung zur Verfügung. Demgegenüber habe sie jedoch ausreichend Bedarf an Mischbauflächen (z.B. eine Trockenbaufirma, Anfragen bzgl. Lagergebäuden und ähnliches). Im Rahmen der Voranfrage soll

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



geprüft werden, ob die geplante Ausweisung des Mischgebietes am westlichen Ortsrand von Kienberg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen ist.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur - Flächenverbrauch

Aufgrund der raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z), des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den demographischen Wandel (vgl. LEP 3.1 G, 1.2.1 Z) ist der Bedarf an der geplanten Mischbaufläche konkret und nachvollziehbar darzulegen, um die Planung mit den genannten Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang bringen zu können. Erläuterungen zu den Anforderungen an den Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe finden Sie auf der Homepage des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Auslegungshilfe vom 07.01.2020, vgl. <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken

Nach unserem Kenntnisstand ist im bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde im „Holzhäuser Feld“ noch eine unbebaute, ca. 1 ha große, im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte Fläche vorhanden, die gemäß LEP 3.2 Z vorrangig zu nutzen ist. Hier ist plausibel zu begründen, weshalb die bestehende Potenzialfläche für die Planung nicht in Betracht kommt. Auch genügt die in den Unterlagen genannte pauschale Aussage der Gemeinde, dass sie ausreichend Bedarf an gewerblichen Grundstücken habe nicht, um den Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen. Hierfür ist es vielmehr erforderlich, dass die Gemeinde die Branchen oder Firmen benennt, die im geplanten Mischgebiet angesiedelt werden sollen, und deren Flächenbedarf näher konkretisiert.

Bedarf an Wohnbauflächen

Bezüglich der Darlegung des Bedarfs an Wohnungen im geplanten Mischgebiet dürfen wir auf die detaillierten Ausführungen in unserer Stellungnahme im derzeit laufenden Verfahren nach § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Laberinger Feld - 2. Erweiterung“ verweisen. Bei der Darlegung des Bedarfs wären die im Mischgebiet geplanten Wohnungen ggf. in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Aufgrund der Lage am Ortsrand wäre auf eine schonende Einbindung des geplanten Mischgebietes in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, wäre die Planung eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Lärmschutz

Aufgrund des Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbe – Feuerwehr / Bauhof – Wohnen) wäre den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Die Planung kann mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden, sofern die Gemeinde Kienberg den Bedarf für die geplante Mischbaufläche konkret und nachvollziehbar darlegt.

Ferner müssten im weiteren Planungsprozess auch die raumordnerischen Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Lärmschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, berücksichtigt werden.

gez.

Christine Rothut