

Begründung mit Umweltbericht

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans



Fassung vom 01.04.2019

Gemeinde: Wackersberg, Bereich Wackersberg-Dorf Nord
Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Allgemeine Angaben

Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Als Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wackersberg ist die Bestrebung die Verträglichkeit von Wohnbebauung und Landwirtschaft sicher zu stellen. Es soll hier als Dorfgebiet (MD) in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden.

Lage und Bestand

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich des Plangebiets liegt am nördlichen Rand vom Ortsteil Wackersberg-Dorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,92 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im entsprechenden Bereich der Änderungsfläche, die Flächen als Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit schließt die Änderungsfläche als Dorfgebiet (MD) an das bestehende Dorfgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan an.

Im nördlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche als Biotopfläche (Nr. 8235-0085-009) mit Erhebung vom 24.06.1994 kartiert.

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen notwendige Bauflächen, durch Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geschaffen werden. Für die Umwandlung dieser Flächen spricht insbesondere die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit. Auf die innerörtlichen Baulandpotentiale besteht aufgrund der besitzrechtlichen Situation derzeit keine Zugriffsmöglichkeit. Die Flächenauswahl und die damit verbundene Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für die städtebauliche Entwicklung ist damit unvermeidbar.

Standortalternativen die untersucht wurden, bzgl. einer verbindlichen Bauleitplanung, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, letztlich aber verworfen wurden:

1. Grundstücke im Ortsteil Arzbach:

Die Grundstücke befinden sich im Innenbereich, sind jedoch in Privatbesitz. Die jeweiligen Eigentümer sind nicht bereit diese an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.

2. Grundstück im Ortsteil Lain:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wackersberg. Eine Erweiterung des Ortsteils Lain wird jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewollt. Zudem liegt es im Außenbereich und es mangelt an der verkehrlichen Erschließung.

3. Grundstück im Ortsteil Steinbach:

Das Grundstück wurde vor kurzen von der Gemeinde Wackersberg erworben. Es soll nach Willen der Gemeinde jedoch als Mischgebiet genutzt werden und nicht zur Ausweisung als Dorfgebiet.

4. Grundstück in Stallau:

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und im Außenbereich. Eine Bebauung scheitert hier zudem am Anbindegebot des LEP.

Standortalternative: Grundstück in Stallau.



Abb. 3: Luftbild (oh. Maßstab)

Standortalternativen: Ortsteil Arzbach, Ortsteil Lain, Ortsteil Steinbach.



Abb. 4: Luftbild (oh. Maßstab)

2. Planungsziele und Zweck

Ziel ist es, das Gebiet neu zu ordnen und die städtebauliche Grundlage für eine spätere Bebauung zu ermöglichen. Durch die Änderung zum Dorfgebiet wird einer Weiterentwicklung der bestehenden Struktur Rechnung getragen. Um mögliche Weiterentwicklungen, für den dörflich geprägten Ortsteil (Wackersberg-Dorf), mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde möchte aufgrund eines konkreten Bauantrags für einen landwirtschaftlichen Betriebs im Plangebiet, sowie zur Weiterentwicklung der ländlichen Baustruktur, Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs für kleine und mittlere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die Änderung des Flächennutzungsplans zum Dorfgebiet.

Nach dem Wegfall der Darstellung für die Flächen als Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Flächen für die Landwirtschaft soll das künftige Nutzungsspektrum dem der übrigen und angrenzenden Siedlungsflächen (Wackersberg-Dorf) entsprechen. Durch die Änderung zum Dorfgebiet ergeben sich für die bestehenden Betriebe hieraus keine grundlegenden oder gar betriebliche Einschränkungen.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die geändert dargestellten Baugebietsflächen sind wie bisher durch die durchführenden Straßen (Amortstraße, Dorfstraße und Wiesenweg), sowie den angebundenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Strom- und Wasserversorgung, sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die funktionsfähige Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein Entwässerungskonzept im späteren Bebauungsplanverfahren bzw. im Einzelverfahren nachzuweisen und durch die Gemeinde Wackersberg zu genehmigen. Das Konzept ist auf Grundlage hydrogeologischer Untersuchungen im Geltungsbereich durch ein fachlich qualifiziertes Büro aufzustellen.

4. Umweltbericht mit Eingriffsregelung

4.1 Ausweisung als Dorfgebiet

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht im nördlichen Bereich Wackersberg-Dorf eine Entwicklung zum Dorfgebiet vor. Die Ausweisung des Dorfgebiets dient dem Ziel das Gebiet neu zu ordnen und die städtebauliche Grundlage für eine spätere Bebauung am Ortsrand bereit zu stellen. Eine Weiterentwicklung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Im Norden des Planänderungsgebiets liegt ein Gebäudekomplex mit Wohnnutzung und Gästepension. Im Umfeld der Pension schließen sich Wohngebäude an. Im westlichen Bereich der Änderungsplanung wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich der Änderung handelt es sich hier um bestehende Strukturen eines Dorfgebietes.

Die Fläche des Biotops (Nr.8235-0085-009) befindet sich im nördlichen Geltungsbereich, wird jedoch keine Beeinträchtigung erfahren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsverfahren werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Belange berücksichtigt.

4.1.1. Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionschutzgesetz usw.), aus den übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 17 Oberland) und weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, usw.).

4.1.2. Aussagen des Landesentwicklungsprogramm (auszugsweise)

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 Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

7.1 Natur und Landschaft

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.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und

Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

4.1.3. Aussagen des Regionalplan Oberland (Regionalplan 17) (auszugsweise)

Die Gemeinde Wackersberg liegt gemäß Raumstrukturkarte im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist dem Alpengebiet zugeordnet.

AI Allgemeine Grundsätze

Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden.

BI Natur und Landschaft

2.1.2 Z Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen u.a. – die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden.

2.4.1 Z Schutzwürdige Biotopflächen

Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope: U.a. strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hage, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände.

B III Land- und Forstwirtschaft

1 Z Allgemeines Ziel (Teil)

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.

B XI Wasserwirtschaft

2.1 Z (Teil) Das Grundwasser ist flächendeckend zu schützen. Maßnahmen, von denen eine Verunreinigung des Grundwassers ausgehen kann, sollen mit entsprechender Sorgfalt durchgeführt und überwacht werden.

6.2 Z (Teil) Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

4.2.1.

Schutzgut: Wasser

Im Plangebiet sind keine Quelfassungen und Wasserschutzgebiete verzeichnet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine bedeutenden Oberflächengewässer vorhanden. Auf versiegelten Oberflächen wird der Abfluss vermehrt und beschleunigt und das Rückhaltevolumen der belebten Bodenzone wird vermindert. Um zukünftige Versiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Oberflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Eine Versickerung über eine belebte Bodenzone ist anzustreben.

Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

4.2.2.

Schutzgut: Mensch

Baubedingte Auswirkungen (Lärm, optische Beeinträchtigungen) sind zu vernachlässigen. Das Plangebiet ist durch den baulichen Bestand (Wohnen) und die vorhandene Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorgeprägt. Mit Auswirkungen durch potentielle Wohnnutzung ist nicht zu rechnen. Auswirkungen durch mögliche land- und forstwirtschaftliche Betriebe können nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen durch die umliegende landwirtschaftlichen Nutzungen sind als gering bis mittel einzustufen.

4.2.3.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, sowie im Umfeld des Geltungsbereichs. Für die Baudenkmäler ist die Wirkung der Baulichkeiten im Umfeld bedeutsam und angesichts des Umfangs der Planung zum Dorfgebiet sind keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinweise auf mögliche Bodendenkmale im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Das im Änderungsbereich sich befindende Baudenkmal wird in der Planung als solches bezeichnet und berücksichtigt.

Die Beeinträchtigungen der Kultur- und Sachgüter werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

4.2.4.

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft. Im Rahmen einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsverfahren werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung geschützter Tierarten zu rechnen.

4.2.5.

Schutzgut: Boden

In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden. Unvermeidbar ist der Funktionsverlust unter den versiegelten Flächen.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkeislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets verringert. Mit der Versiegelung geht ein Funktionsverlust der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen hinsichtlich der Eigenschaft als Filter und Puffer verloren.

Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit anzunehmen.

4.2.6.

Schutzgut: Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im dörflich geprägten Ortsteil Wackersberg-Dorf, dessen Umfeld durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet ist. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, wird jedoch so gering wie möglich gehalten. Durch die Eingrünung des nördlichen Ortsrandes wird die Einbindung in das Landschaftsbild gesichert.

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Gebäude und der bestehenden Siedlungsstruktur wirkt sich die Planung mit nur geringer Auswirkung auf das Landschaftsbild aus.

4.2.7.

Schutzgut: Luft und Klima

Der dörfliche Ortsteil ist mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Über die Immissionen wie Gerüche, Stäube und Maschinenlärm verursacht aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus, bestehen keine weiteren Vorbelastungen die, den Rahmen für ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO überschreiten könnten.

Mit vermehrten Luftstaus als bisher wird aufgrund der Lage und Orientierung des Änderungsbereichs nicht gerechnet. Frischluftschneisen bleiben im Siedlungsgebiet weiterhin erhalten.

Es sind entsprechend nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.2.8.

Bewertung der Kategorie und Eingriffstyp (Faktorenwahl)

Schutzgut:	<u>Wasser</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Arten und Lebensräum</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Boden</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Landschaftsbild</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Luft/Klima</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>

Gesamtbeurteilung **Kategorie** **I/o**

Das Plangebiet wird damit der **Kategorie I** (Gebiet mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnete (GRZ kleiner gleich 0,35).

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eine Einstufung in die **Kategorie I**.

Daraus folgt Feld **BI**.

Kompensationsfaktoren und abgeschätzter Kompensationsbedarf

Als Richtwert für den Kompensationsfaktor ergibt sich die Spanne von 0,2 – 0,5 für Gebiete mit geringer Bedeutung.

Die Fläche der Änderungsplanung beträgt ca. 1,92 ha, für den naturschutzfachlichen Eingriff im Bearbeitungsgebiet sind ca. 0,97 ha Eingriffsfläche zu werten.

Der Anzuwendende Kompensationsfaktor für die Bewertung Typ BI Kategorie I/o folgt mit einer Faktorenspanne von 0,2–0,5.

Kompensationsbedarf folgt mit ca. 1940m² bis 4850m²

Die Eingriffsberechnung und der Ausgleichsbedarf erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Aufwertung im Plangebiet zu realisieren.

Eine Darstellung der Ausgleichsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

4.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche wie aktueller Bestand erhalten bleiben und die obigen Auswirkungen würden nicht entstehen.

4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,

Die nachteiligen Auswirkungen lassen sich zumindest teilweise durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Sie lassen sich bei der Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Konkretisierung bestimmen und festzusetzen.

4.5 Monitoringmaßnahmen

Es sind keine Monitoringmaßnahmen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

4.6 Kenntnislücken

Entsprechende Lücken auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergaben sich nicht.

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzung der Grünflächen werden neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und deren Gestaltung sind ca. 1940m² bis 4850m² Ausgleichsfläche zu erbringen. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen und Beeinträchtigung der Schutzgüter zusätzlich verringert werden. Durch dessen naturschutzfachliche Aufwertung wird neuer Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geschaffen und minimiert gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

Die Ausgleichsflächen lassen sich bei der Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Konkretisierung bestimmen und festzusetzen. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

4.8 Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Untersuchung erfolgt auf Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung entstanden sind.

Der Bestand und die Planung der umweltrelevanten Schutzgüter wurden verbal und argumentativ bewertet. Die Bewertung für die Umweltauswirkung erfolgt nach Unterscheidung der Erheblichkeit (gering, mittel, hoch). Zur vorläufigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Anwendung.

4.9 Referenzliste

Zur Verfügung stehenden Quellen

Bayernatlas (Baudenkmal) <https://geoportal.bayern.de>

Bayernatlas (Biotopkartierung) <https://geoportal.bayern.de>

Flächennutzungsplan Gemeinde Wackersberg

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Regionalplan Region Oberland (Regionalplan 17)

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

5. Zusammenfassung

Die Planänderung hat durch die lediglich ermöglichte Änderung der baulichen Nutzung bereits vorhandener und weitgehend entwickelter Siedlungsflächen nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die obigen Schutzgüter. Die Änderung zum Dorfgebiet zielt auf eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Landwirtschaft. Die Gemeinde möchte aufgrund eines konkreten Bauantrags für einen landwirtschaftlichen Betriebs im Plangebiet, sowie zur Weiterentwicklung der ländlichen Baustruktur, Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs für kleine und mittlere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die Änderung des Flächennutzungsplans zum Dorfgebiet.

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umweltschutzziele.

Wackersberg, _____2019

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Alois Bauer