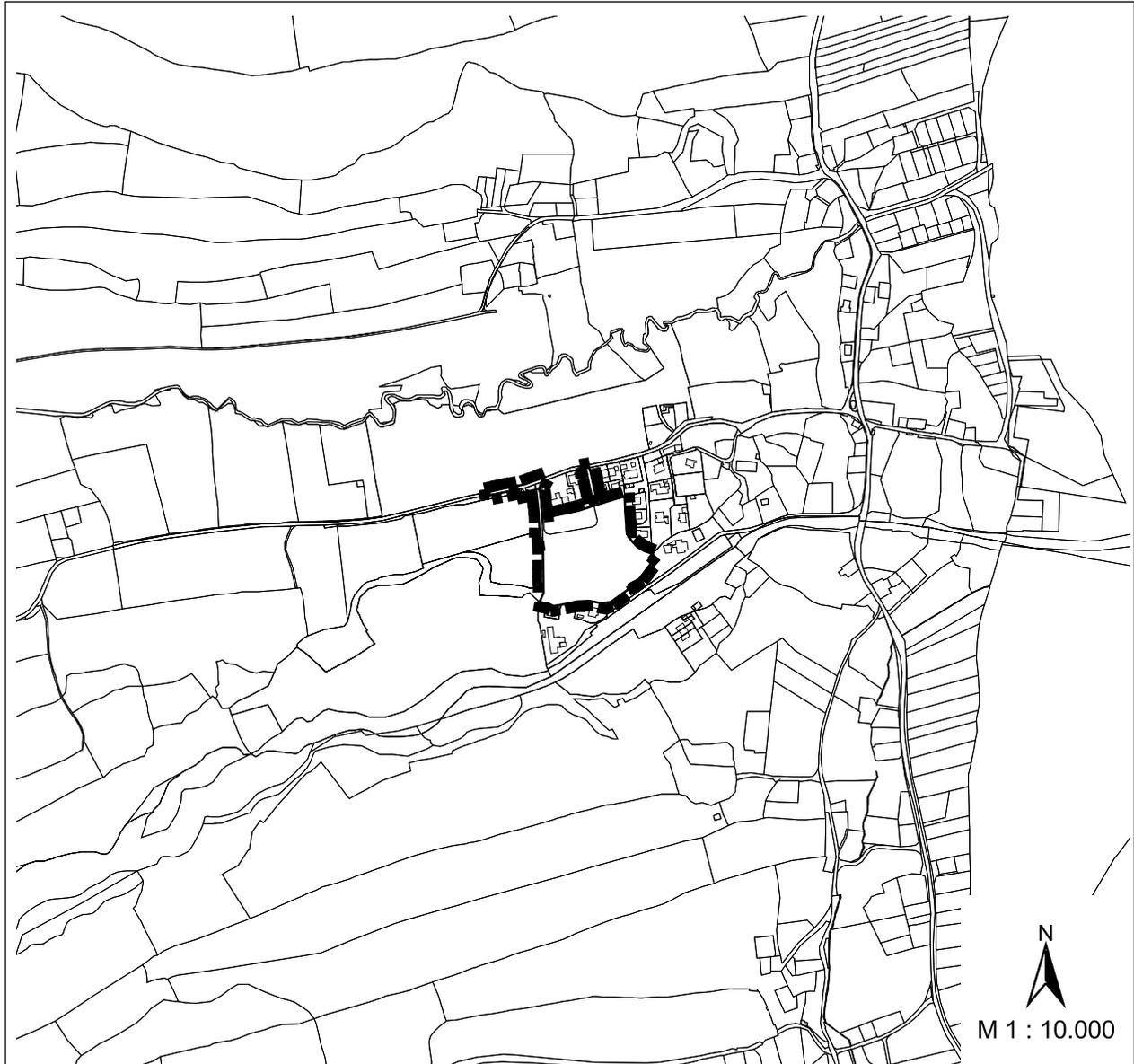


GEMEINDE WACKERSBERG



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Längentalstraße - Süd"

Lageplan



Fassung vom: 12.12.2017

Geändert am: 05.06.2018

11.09.2018

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Planfertiger:

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



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Längentalstraße - Süd"



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg vom 07.06.2005 für den Bereich "Längentalstraße - Süd"



Plan zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Längentalstraße - Süd"

Fassung vom: 12.12.2017

Geändert: 05.06.2018

11.09.2018

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan, Königsdorf



DARSTELLUNGEN



Grenze des Änderungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

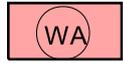
Bauflächen



Gewerbegebiet



Mischgebiet



Allgemeines Wohngebiet

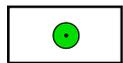
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen



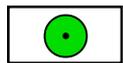
Fläche für die Landwirtschaft



Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen



Einzelbaum



Besonders markanter Einzelbaum

Fläche für den Verkehr



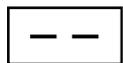
Erschließungsstraße

Biotop



Biotop gemäß amtlicher Kartierung mit Biotop-Nr.

Sonstige Planzeichen



Zusätzliche Rad- und Wanderwege (aus dem Landschaftsplan)



Trafostation

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in seiner Sitzung vom 12.12.2017 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom , hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss vom die 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Wackersberg, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom, Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Zi. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Wackersberg, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 12.12.2017

Geändert am: 05.06.2018

11.09.2018

Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Längentalstraße - Süd“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst den Bereich südlich der Längentalstraße im Ortsteil Arzbach.

Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Ortslage Arzbach als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume im Alpengebiet“ dargestellt. Im Regionalplan für die Region Oberland liegt Arzbach im Tourismusgebiet Nr. 7 „Tölzer Land“.

Die Gemeinde Wackersberg stellt parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung den Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ auf, dessen Festsetzungen auch Grundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplan sind.

Den Anforderungen der Landesentwicklungsplanung und den Anforderungen der Gemeindeentwicklung wird unter den derzeit ortsplanerischen Möglichkeiten hinsichtlich des Umgriffs und der Erschließung wie folgt Rechnung getragen:

- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und

Wirtschaft, kommt besondere Bedeutung zu. Neben der Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft wird bei der Ausweisung des Gebietes das charakteristische Orts- und Landschaftsbild beachtet.

- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Insofern soll in den Gemeinden eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.
- In den Siedlungsgebieten sind die Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 Sätze 1 und 4 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich weitestgehend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Bereich, der zwischen den beiden Zufahrten, die südlich von der Längentalstraße abzweigen, liegt, ist im bestehenden Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Das Gewerbegebiet liegt in dem Umfang im Planumgriff, in dem Flächen des Gewerbegebietes den zukünftigen Erschließungsstraßen zugeordnet werden. Die Längentalstraße, an der sich eine Trafostation befindet, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zusätzlich als „Rad- und Wanderweg (aus dem Landschaftsplan)“ gekennzeichnet. Im Süden des Planbereiches stellt der Flächennutzungsplan Einzelbäume dar.

4. Anlass der Planänderung:

In Arzbach besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische, sowie für gewerblich nutzbare Flächen geschaffen werden.

Die Entscheidung der Gemeinde, das hier ausgewiesene Areal für die 3. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen, basiert darauf, dass die Gemeinde Wackersberg im Innenbereich keine entsprechenden Flächen besitzt, die für eine Bebauung geeignet wären. Trotz Recherchen und Bemühungen der Gemeinde war es nicht möglich, entsprechende bebaubare Grundstücke zu erwerben. Geprüft wurden seitens der Gemeinde die in der Anlage 1 aufgeführten Standorte, für die jedoch eine Bebaubarkeit nicht möglich ist bzw. am Anbindegebot scheitert.

Aktuell liegen der Gemeinde 107 (Stand April 2018) Gesuche und Anfragen nach Wohnbauflächen und Gewerbeflächen vor. Hierfür sind geeignete Flächen in bestehenden Baugebieten nicht vorhanden. Demzufolge kann der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen auf Innenbereichsflächen in naher

Zukunft nicht gedeckt werden. Diesem Erfordernis kann aus Sicht der Gemeinde nur mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und der zugehörigen 3. Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen werden. Insofern wird im vorliegenden Fall eine Fläche für die Ortsentwicklung ausgewählt, bei welcher eine unmittelbare Anbindung an ein vorhandenes Baugebiet besteht. So grenzt der Planbereich im Norden und im Osten an die bestehende Bebauung sowie im Süden an die ebenfalls genutzten Flächen (Campingplatz, Arzbacher Hof) an. Zielsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist es, ca. 75% der Fläche der heimischen Bevölkerung in einem Einheimischenmodell zukommen zu lassen.

Entsprechend der angrenzenden, vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet soll im Einheimischenmodell realisiert werden. Für das Mischgebiet ist eine Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe vorgesehen. Der parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung aufgestellte Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ sieht geringfügige Flächenabtretungen des Gewerbegebietes zugunsten der neuen Erschließungsstraßen vor. Entsprechend wird hier in geringem Flächenumfang die Darstellung „Gewerbegebiet“ im Flächennutzungsplan in Erschließungsstraße geändert.

Das zukünftige Baugebiet wird mittels einer Ringstraße erschlossen, die im Norden die bestehende Stichstraße weiterführt und im Westen an den bestehenden Weg, der ausgebaut wird, anknüpft. Der Verkehr wird dann über die Längentalstraße zur Hauptstraße geleitet¹. Hierbei ist auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten Untersuchungen (Gutachten von gevas & partner GmbH vom 20.03.2017) hinzuweisen, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Längentalstraße nachweisen. Unabhängig von der vorhandenen Leistungsfähigkeit im aktuellen Zustand plant die Gemeinde weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses (Beseitigung einer Engstelle). Insofern ist eine ausreichende Erschließung des neuen Baugebietes durch Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet.

In Bezug auf die Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm sind insbesondere die Geräuschimmissionen der nördlich des Plangebietes und südlich der Längentalstraße gelegenen Zimmerei Braun maßgeblich und bei der Planung zu würdigen. Um Nutzungskonflikte zwischen der Zimmerei und den geplanten Nutzungen zu vermeiden, wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Fachgutachten erstellt (IB Steger & Partner), deren Untersuchungsergebnisse einen ausreichenden Abstand zwischen der Zimmerei und den Baugebieten verlangen (-> Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft) und

¹ Der vorgesehene Anschluss an den Hahnenkammweg ist für Fußgänger und Radfahrer gedacht und soll nur von Gemeindefahrzeugen zum Schneeräumen etc. befahren werden.

zudem die in der 3. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Mischgebietsnutzung im Übergang zu dem südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet nahelegen.

Im Weiteren ist der südlich der Geländekante gelegene Gasthof Arzbacher Hof als mögliche Emissionsquelle zu berücksichtigen. Der aktuell bei der Gemeinde Wackerberg vorliegende Genehmigungsantrag für eine Erweiterung des Arzbacher Hofes berücksichtigt dabei auch die immissionsrechtlichen Anforderungen mit Blick auf das in 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte allgemeine Wohngebiet.

Eine landschaftsgerechte Einbindung des Planbereiches ist durch den Erhalt des im Süden gelegenen Gehölzbiotopes (Biotop-Nr. 8035—0101-029), welches in der 3. Flächennutzungsplanänderung als für das Ortsbild bedeutsame Grünfläche dargestellt wird, gegeben. Eine landschaftsgerechte Eingrünung nach Westen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Es ist vorgesehen, den Planbereich an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Wackerberg anzuschließen und so eine den Regeln der Technik (RDT) entsprechende Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung²:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Wackersberg, am westlichen Rand des Ortsteils Arzbach zwischen der Längentalstraße im Norden und der Alpenbadstraße sowie dem Campingplatz im Süden. Der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Längentalstraße Süd“ grenzt im Norden an das Gewerbegebiet Längentalstraße. Im Osten wird er von Siedlungsgebiet eingerahmt. Nach Westen	Für den Planbereich wird parallel der Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ aufgestellt, der bereits die Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung durchlaufen hat. Die Darstellungen der 3. Flächennutzungsplanänderung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die festgesetzte Art der Nutzung (WA, MI, Fläche für die Landwirtschaft) sowie der Baumbestand

² Die Inhalte des Umweltberichtes zur 3. FNP-Änderung basieren weitgehend den detaillierteren Angaben des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Längentalstraße Süd“ (Planungsbüro Niederlöhner).

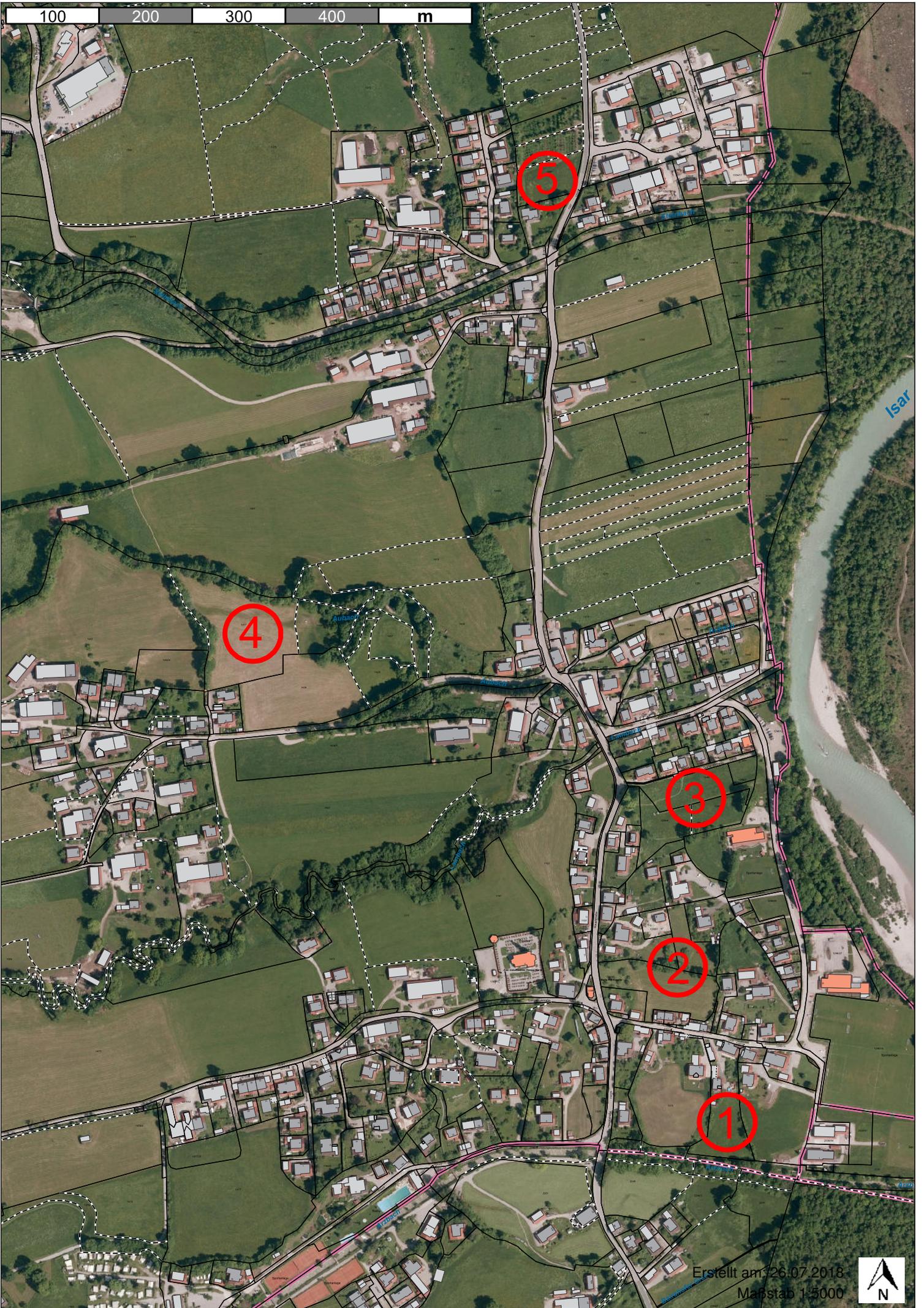
	Bestand	Planung
	hin ist der Planungsbereich durch die bestehende Zufahrt begrenzt. Zur Alpenbadstraße hin liegt im Süden eine mit Gehölzen bestandene Böschung.	entlang der neuen Straßen und am Gebietsrand berücksichtigt. Das Biotop aus der amtlichen Kartierung wird nachrichtlich übernommen und soweit es im Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung liegt, als Grünfläche dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der hier vorliegenden 3. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische, sowie für gewerblich nutzbare Flächen geschaffen werden. Die dazu erforderliche Erschließung wird vorgezeichnet.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich, der zwischen den beiden Zufahrten, die südlich von der Längentalstraße abzweigen, liegt, ist im bestehenden Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Von dem Gewerbegebiet werden in geringem Umfang Flächen den zukünftigen Erschließungsstraßen zugeordnet. Im Süden des Planbereiches sind Einzelbäume sowie ein Biotop dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	<p>Die Vegetation im Planbereich besteht aus mäßig artenreichem Intensivgrünland (Wert: Kat. I) sowie im Süden aus Feldgehölzen und Gebüschstrukturen (Wert: Kat. II). Bei dem im Süden direkt angrenzenden, amtlichen Biotop, das zum Teil in das Planungsgebiet hinein reicht, handelt es sich um „Hecken bei Untermberg, Arzbach und Steinbach“ mit der Nummer 8235-0101-029. Im Geltungsbereich der Änderung liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.</p> <p>Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Relevanzprüfung ergab, dass neben den biotopkartierten Gehölzstrukturen im Süden keine geschützten Lebensräume oder Habitate für besonders schützenswerte Arten vorhanden sind.</p>	<p>Mit der Planung ist in den Bereichen, die nun als allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) bzw. als Erschließungsstraße dargestellt sind, mit dem Verlust der Vegetationsdecke zu rechnen. Es ist ausschließlich Grünland betroffen. Die Gehölzbestände im Süden sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von Überbauung betroffen. Für den dauerhaften Erhalt des Biotopes ist es hier jedoch erforderlich, dass die zukünftigen Anrainer auch mittelbare Beeinträchtigungen (z. B. durch Ablagerungen oder Rückschnitte) unterlassen.</p> <p>Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten sind nicht gegeben.</p>
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte handelt es sich bei dem vorherrschenden Bodentyp um „Braunerde sowie gering verbreitet auch um Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)“. Südlich, im Umfeld des Arzbaches (außerhalb des Planbereiches) schließen Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) an.</p> <p>Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist über 1.000 m entfernt. Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Etwa 120 m südlich verläuft der Arzbach in West-Ost-Richtung.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand von Arzbach zwischen Wohn- und Gewerbebauung sowie weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen in den überbaubaren Bereichen Braunerden durch Versiegelung verloren, weitere Bereiche werden aufgrund einer Nutzungsänderung (z.B. Stellplätze, Zufahrten, etc.) in ihrer jetzigen Ausprägung verändert. Mit der Versiegelung und den Nutzungsänderungen ist der Verlust versickerungsaktiver Flächen verbunden.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Im vorliegenden Fall wird die Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der gesetzlichen Vorgabe gerecht, indem das Gehölzbiotop, welchem auch eine Funktion zur Frischluftproduktion zukommt, erhalten wird. Weitere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	Geprägt wird das Landschaftsbild von der ländlichen Ortsrandbebauung. Das Plangebiet ist derzeit vor allem von Osten gut einsehbar. Im Süden verhindert eine bewachsene Böschung den Blick auf das Gebiet. Westlich gelegene landwirtschaftliche Flächen werden durch einen Gehölzsaum vom Plangebiet getrennt.	Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet am Ortsrand erweitert sich die Bebauung weiter nach Westen. Aus diesem Grund ist es im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens von Bedeutung, in dieser Richtung das Gebiet landschaftsgerecht einzugrünen.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Auch Bodendenkmale sind für	Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.

	Bestand	Planung
	den Geltungsbereich nicht bekannt.	
Schutzgut Mensch	<p>Der Geltungsbereich wird intensiv als Grünland genutzt. Nördlich ist er von als Gewerbegebiet dargestellten Flächen begrenzt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um eine bestehende Schreinerei/Zimmerei. Die daran nordöstlich angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet dargestellt.</p> <p>Gehölzstrukturen im Süden und Westen trennen das Gebiet von angrenzenden Flächen. Im Süden befinden sich neben einem Campingplatz Tennisplätze, ein Freibad, eine private Haltung von Alpakas sowie weitere Flächen zur Freizeinutzung. Zudem befindet sich dort eine bestehende Gaststätte (Arzbacher Hof) mit Freifläche.</p>	<p>In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Geräuschimmissionen, die durch die Nachbarschaft des Gewerbes (Schreinerei) im Norden, durch die Gaststätte Arzbacher Hof im Süden und durch die Freizeit- und Sporteinrichtungen im Süden des Planbereiches entstehen, genauer zu beleuchten (vgl. Gutachten von Steger und Partner zum Bebauungsplan).</p> <p>Gleichfalls ist eine Verkehrsmehrung in Richtung der im Norden befindlichen Längentalstraße und weiter zur Hauptstraße zu würdigen (vgl. dazu Gutachten von gevas und partner 2017 zum Bebauungsplan). Die Verbindung zum Hahnenkammweg soll demgegenüber nicht für den privaten Kfz-Verkehr zugänglich sein.</p>
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt 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 das Plangebiet an die bestehende Bebauung angrenzt und die betroffenen Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Die Entscheidung der Gemeinde, das hier ausgewiesene Areal für die 3. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen, basiert darauf, dass die Gemeinde Wackersberg im Innenbereich keine entsprechenden Flächen besitzt und nach Recherche und Bemühungen durch die Gemeinde (vgl. Anlage 1 zur 3. Flächennutzungsplanänderung) auch von privaten Besitzern kein Grund zum Erwerb zur Verfügung gestellt wird.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Mit der Realisierung von Bauflächen auf bislang nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft (Neuversiegelung) verbunden. Gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf ist von einem Ausgleichsbedarf im Umfang von ca. 0,625 ha auszugehen. Der erforderliche Ausgleich wird auf 2 Flächen außerhalb des Planbereiches nachgewiesen.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der ca. 2 ha große Planbereich, der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, mit dem Ziel, dort allgemeines Wohngebiet und Mischnutzung zuzulassen, geändert.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind die Versiegelung und die Umnutzung von bislang als Grünland genutzter Fläche zu nennen. Damit gehen Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einher.</p> <p>Die 3. Flächennutzungsplanänderung führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft, für die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Ausgleichsflächen zugeordnet werden.</p>	

Anlage 1 zur 3. Flächennutzungsplanänderung:
Standortalternativen die zur 3.Änderung des Flächennutzungsplans
(„Längentalstraße Süd“), untersucht wurden, letztlich aber
verworfen wurden

1. Grundstück im Ortsteil Arzbach:
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist aber in Privatbesitz. Der Eigentümer ist nicht bereit an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.
2. Grundstück im Ortsteil Arzbach:
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist aber in Privatbesitz. Der Eigentümer ist nicht bereit an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.
3. Grundstück im Ortsteil Arzbach:
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist aber in Privatbesitz. Der Eigentümer ist nicht bereit an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.
4. Grundstück am Ortsrand Lain:
Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wackersberg. Eine Erweiterung des Ortsteil Lain wird jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewollt. Zudem liegt es im Außenbereich und es mangelt an der verkehrlichen Erschließung.
5. Grundstück im Ortsteil Steinbach:
Das Grundstück wurde vor kurzen von der Gemeinde Wackersberg erworben. Es soll nach dem Willen der Gemeinde jedoch als Mischgebiet genutzt werden und nicht zur Ausweisung von Bauland an Einheimische.
6. Grundstück in Wackersberg-Dorf:
Das Grundstück ist am Ortsrand von Wackersberg und im Flächennutzungsplan als Allg. Wohngebiet betitelt. Die Gemeinde Wackersberg ist mit den Eigentümern aktuell in intensiven Gesprächen und möchte einen Bebauungsplan aufstellen.
7. Grundstück im Ortsteil Burger:
Die Gemeinde Wackersberg befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren „Burgernstraße West“ um hier eine Wohnbebauung zu realisieren.
8. Grundstück in Stallau:
Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und im Außenbereich. Eine Bebauung scheitert hier zudem am Anbindegebot des LEP.
9. Grundstück Am Hoheneck:
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist aber in Privatbesitz. Der Eigentümer ist nicht bereit an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.

100 200 300 400 m



Erstellt am: 26.07.2018
Maßstab 1:5000



100 200 300 400 m



Erstellt am 26.07.2018
Maßstab 1:5000





Erstellt am: 26.07.2018
Maßstab 1:5000



100 200 300 400 m



Erstellt am: 26.07.2018
Maßstab: 1:5000

