

Begründung mit Umweltbericht

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans



Fassung vom 07.03.2024

**Gemeinde: Wackersberg, Bereich „Südliche Ganterstatt“
Landkreis: Bad Tölz - Wolfratshausen**

1. Allgemeine Angaben

Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Als Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wackersberg ist die Bestrebung die tatsächliche Nutzung für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan darzustellen. Es sollen hier die bestehenden Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan geändert werden. Dadurch sollen zukünftig die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für den Verkehr und eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die bisherige Ausweisung als Wohnbaufläche entfällt größtenteils und somit erfolgt eine Sicherung der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Lage und Bestand

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich des Plangebiets liegt am östlichen Rand vom Ortsteil Arzbach der Gemeinde Wackersberg und umfasst eine Fläche unter Einbeziehung der erforderlichen Sichtfelder von ca. 1,03 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im entsprechenden Bereich der Änderungsfläche, die Flächen als Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Änderungsfläche schließt im Westen an das bestehende Dorfgebiet, im Süden und Norden an das bestehende Allgemeine Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan an. Im Osten begrenzt das Gebiet überwiegend die bestehenden Flächen für Gemeinbedarf und die Kalkofenstraße.

Übersichtskarte

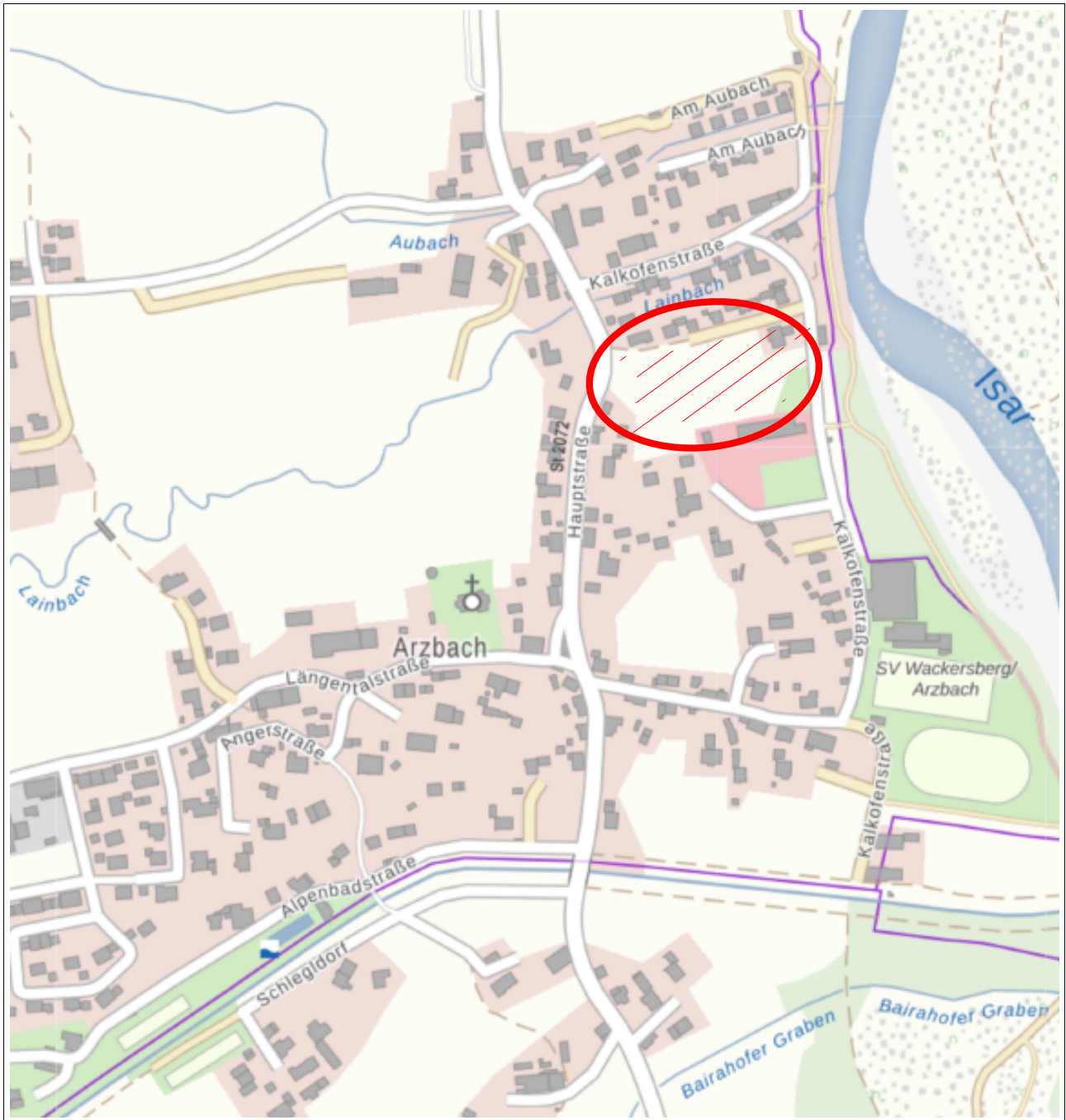


Abb.1: Übersichtskarte oh. Maßstab

Flächennutzungsplan-Ausschnitt Bestand

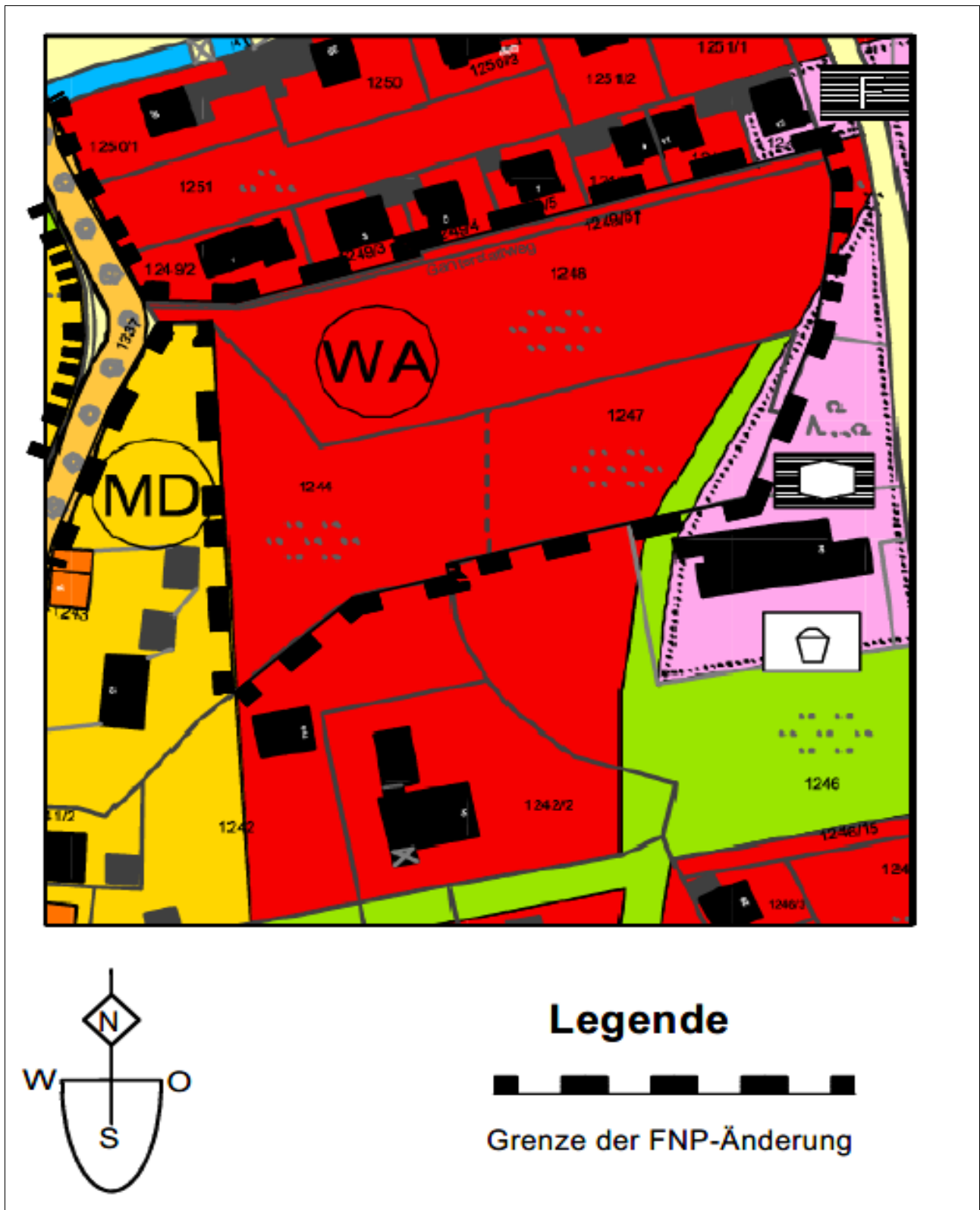


Abb. 2: Bestehender FNP-Ausschnitt mit Geltungsbereich für die 11. Flächennutzungsplanänderung

2. Planungsziele und Zweck

Durch die Änderung als Fläche für die Landwirtschaft und der damit verbundenen Rücknahme von Wohnbauflächen wird der bestehenden Struktur Rechnung getragen und spiegelt die bestehende landwirtschaftliche Nutzung. Zudem soll die bestehende Erschließungsstraße (Ganterstattweg) in westlicher Richtung bis zur Hauptstraße verlängert werden. Die Verlängerung des Ganterstattwegs dient als Verbindung der Kalkofenstraße zur Hautstraße und verbessert zudem die bestehende Infrastruktur.

Der als Grünfläche ausgewiesene, jedoch nicht hergestellte Grünstreifen im Osten des Geltungsbereiches wird aufgrund der Flächenrücknahme entfallen.

Ein Grünstreifen wird absehbar nicht erfolgen und soll erst zu einem späteren Zeitpunkt durch Festsetzung in einem möglichen Bebauungsplan gemäß seiner Funktion verbindlich werden.

Nach dem Wegfall der Darstellung für die Flächen als Allgemeines Wohngebiet, der Grünfläche und der Flächen für Gemeinbedarf soll das künftige Nutzungsspektrum der bereits tatsächlichen Nutzung der bestehenden Flächen entsprechen.

Die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im Änderungsbereich wird damit bestätigt.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die geändert dargestellten Baugebietsflächen sind wie bisher durch die bestehende Erschließungsstraße (Ganterstattweg), sowie den angebundenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Für die verbleibende Wohnbaufläche sind Strom- und Wasserversorgung, sowie die Entsorgung des Schmutzwassers 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 Fläche für die Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, im östlichen Bereich von Arzbach die bisherige Darstellung von Wohnbauflächen in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern. Die Ausweisung der landwirtschaftlich genutzten Fläche dient dem Ziel das Gebiet neu zu ordnen und die städtebauliche Grundlage für eine weiterführende landwirtschaftliche Nutzung bereit zu stellen.

Es wird somit die tatsächlich bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt und das Entwicklungsziel einer Wohnbaufläche größtenteils aufgehoben.

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Im Ergebnis wird sich erwartungsgemäß der Umweltzustand im Plangebiet bei Durchführung der Planung nicht verändern.

4.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

4.2.1.

Schutzgut: Wasser

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

4.2.2.

Schutzgut: Mensch

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

4.2.3.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

4.2.4.

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind somit nicht zu erwarten.

4.2.5.

Schutzgut: Boden

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

4.2.6.

Schutzgut: Landschaftsbild

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsgebiet sind somit nicht zu erwarten.

4.2.7.

Schutzgut: Luft und Klima

Die zulässige geplante Nutzung der Fläche, welche bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt hinsichtlich der bestehenden Nutzung unverändert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind somit nicht zu erwarten.

4.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche wie aktueller Bestand erhalten bleiben.

4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Nachteilige 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.

5. Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung zur Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für den Verkehr und Fläche als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich auf, bereits vorhandene und weitgehend entwickelter Siedlungsflächen, öffentliche oder private Belange, keine ersichtlichen Auswirkungen.

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

Wackersberg, _____2024

Planungsbüro Gerg

Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Jan Göhzold

Gemeinde Wackersberg Bachstraße 8,
83646 Wackersberg