

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für die Bereiche

„Sportgelände Arzbach“

„Am Saumweg“

„Wackersberg – Steinbach Nord“

„Altwirt Wackersberg“



Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 31.07.2017

Geändert: 15.02.2018

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Sportgelände Arzbach“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende 2. Änderungsplanung umfasst den Bereich zwischen dem östlich der Kalkofenstraße liegenden Sportplatz und dem Weg westlich der Isar. Darüber hinaus ist ein kleiner Flächenausschnitt westlich der Kalkofenstraße in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, die ca. 2,3 ha Fläche umfasst, einbezogen.

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



Nachdem die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Sportgelände Arzbach“ am 15.03.2015 als Satzung beschlossen hat, soll im Nachgang der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 für den Planbereich geändert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsumgriff östlich der Kalkofenstraße als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sowie westlich davon als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

4. Anlass der Planänderung:

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes Vereinssport des SV Wackersberg – Arzbach sowie Vereinssport durch andere Vereine zu ermöglichen. Außerdem sollen mit der Änderung die Voraussetzungen für einen Sporthallenbau und weitere Sportanlagen geschaffen werden. Insofern ist vorgesehen, den Planbereich gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Vereinssport darzustellen.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das ca. 2,3 ha große Plangebiet grenzt im Osten an die Gemeindegrenze Gaißach an. Im Westen liegt die Kalkofenstraße. Das Plangebiet ist zum größten Teil durch Sportfreiflächen geprägt (vgl. Abbildung oben).	Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Sportgelände Arzbach“ wird der Änderungsbereich als Sondergebiet „Vereinsport“ dargestellt (vgl. Abbildung oben).
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Sportgelände Arzbach“ sollen die planerischen Voraussetzungen zur dauerhaften Sicherung der Sportflächennutzung an dieser Stelle etabliert und zukunftssicher gestaltet werden. Damit einher sollen die Voraussetzungen für einen Sporthallenbau und weitere Sportanlagen geschaffen werden, weshalb die Darstellung Sondergebiet Sport gewählt wird.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum größten Teil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der als allgemeines Wohngebiet dargestellte Bereich westlich der Kalkofenstraße ist derzeit als Grünland ausgeprägt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird überwiegend als Sportfreiflächen genutzt und ist somit bereits stark anthropogen überprägt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle mit angrenzendem Parkplatz. Im Osten grenzt an das Plangebiet das FFH-Gebiet „Isartal südlich Bad Tölz“ (8034-301.03). Für den Planbereich liegen keine Nachweise von seltenen Tier- und Pflanzenarten vor. Für Fledermäuse wird Quartierpotential im Bereich der Gebäude angenommen. Zur Isar hin befinden sich Baum- und Strauchbestände, die als amtliche Biotope kartiert sind.	Mit der Planung ist ein Verlust von Vegetationsdecke geringer Bedeutung verbunden (westlich der Kalkofenstraße). Da der Sporthallenbau gemäß vorliegender Bebauungsplanung auf bereits überbauten Flächen realisiert werden soll, ergibt sich dadurch keine Neuversiegelung. Der als Biotop ausgewiesene Baum- und Strauchbestände ist zu erhalten. Für den Sportbetrieb auf den Außenflächen ist zu prüfen, ob durch Flutlicht und Lärm in einem engen Umkreis Auswirkungen auf empfindliche Arten z. B. im benachbarten FFH-Gebiet erfolgen. Da die Sportnutzung jedoch schon vor Ausweisung des FFH-Gebietes bestand, wird davon ausgegangen, dass das Verschlechterungsverbot berücksichtigt ist.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Plangebiet fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment) vorhanden. Die Böden im Plangebiet können aufgrund ihrer schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung als anthropogen überprägt angesehen werden: die Böden im Norden des Plangebietes sind überbaut. Die Rasenplätze des Sportplatzes sind drainiert, regelmäßig gedüngt und gewässert. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Isarauen und an das Flussufer. Südlich des Plangebietes mündet der Arzbach in die	Mit Versiegelung und Nutzungsänderung geht in der Regel der Verlust von versickerungsaktiver Fläche einher. Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß Bebauungsplan der Neubau der Halle im Bereich bereits versiegelter Flächen, weshalb es zu keinem weiteren Flächenverlust kommt. Die Anpassung des Überschwemmungsbereiches des Arzbaches unter Berücksichtigung erfolgter Ausbaumaßnahmen ist durch das WWA vorgesehen.

¹ Die Inhalte des Umweltberichtes zur 2. FNP-Änderung für den Bereich „Sportgelände Arzbach“ entstammen weitgehend dem Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sportgelände Arzbach“ (Planungsbüro Joseph Wurm 2014).

	Bestand	Planung
	<p>Isar. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung lag der Geltungsbereich noch im Überschwemmungsbereich von Isar und Arzbach. Eintiefungen der Isar in das Gewässerbett in Folge veränderter Gewässerdynamik durch den Bau des Sylvensteinspeichers und der damit verbundenen Rückhaltung des Geschiebematerials führten in der Vergangenheit zu Grundwasserabsenkungen.</p> <p>Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den Flächen kommt nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für besiedelte Gebiete ist den Flächen nicht beizumessen.</p>	
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Im Plangebiet sind keine orts-/ landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden. Im Norden, ist das Gebiet bereits mit einer Sporthalle bebaut. Im Süden des Plangebietes befinden sich Sportrasenflächen. Die Isarauen und die erste Terrassenstufe sind von herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die Grenze des Plangebietes verläuft direkt entlang des Sportgeländes. Ein schmales Band des natürlichen Auenwaldes ist noch im Osten zwischen Sportgelände und Isar erhalten. Nördlich der Anlage ist der Auenwald deutlich breiter und reicht bis an die Straße heran.</p>	<p>Das Landschaftsbild wird aufgrund der geplanten baulichen Veränderung (vgl. auch Bebauungsplan) nur unwesentlich verändert: so soll die neue Sporthalle soweit wie möglich nach Westen an die Straße gerückt werden. Entsprechend ist es Aufgabe des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen eine verträgliche Einfügung ins das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.</p>
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	<p>Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.</p>	<p>Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.</p>
Schutzgut Mensch	<p>Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Nähe zur Isar eine Bedeutung als Freizeit- und Erholungsfläche zu. Für Wandern, Lagern, Paddeln und Baden als Kurzzeiterholung ist die angrenzende Flur gut erschlossen (Kat: II).</p>	<p>Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Sportgelände Arzbach“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Der geplante zukünftige Hallenbetrieb bringt für den Sportbetrieb auf den Außenflächen eine Entlastung. Mit Realisierung der Planung können künftig mehr Sportmöglichkeiten unabhängig der Witterung für die Gemeinde angeboten werden. Die schalltechnische Verträglichkeit wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.</p>
„Nullvariante“	<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.</p>	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	<p>Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Durch Nutzung von bereits derzeit für Sportzwecke genutzten Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen, wird dem Grundsatz von Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen, eine Zersiedelung von Natur und Landschaft zu vermeiden.</p>	
Planungsalternative	<p>Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, die Sportflächennutzung an dieser Stelle dauerhaft zu etablieren und zukunftssicher zu gestalten, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Zudem ist die Sportanlage bereits im Flächennutzungsplan festgesetzt.</p>	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde festgestellt, dass durch die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe ausgelöst werden. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass das Gebiet bereits derzeit als Sportplatz genutzt wird und die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung auf einer Fläche stattfinden soll, die bereits versiegelt ist.</p>	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	<p>Keine</p>	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der	<p>Keine</p>	

	Bestand	Planung
Umweltauswirkungen		
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportgelände Arzbach“ wird der Flächennutzungsplan für das ca. 2,3 ha große Sportgelände geändert. Mit der Darstellung Sondergebiet Vereinssport sollen die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung der Außensportanlagen, der zugehörigen Stellplätze sowie der Flutlichtanlage und des Sportbetriebes insgesamt geschaffen werden. Da die Maßnahmen, die über den Bebauungsplan „Sportgelände Arzbach“ vom 17. März 2015 konkretisiert werden, innerhalb eines bereits als Sportgeländes genutzten Gebietes liegen, ist von keinen Neuversiegelungen auszugehen. Dennoch ist anzumerken, dass der Planbereich in unmittelbarer Nähe zur ökologisch sensiblen Isaraue, welche u. a. als FFH-Gebiet geschützt ist, liegt. Dem Verschlechterungsverbot für das FFH-Gebiet ist im vorliegenden Fall dadurch Rechnung getragen, dass die Sportnutzung auf dem Gelände bereits vor Ausweisung des Schutzgebietes bestand.</p>	

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 31.07.2017

Geändert: 15.02.2018

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Am Saumweg“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst den Bereich nördlich des Peterbauernbaches zwischen den Isarleiten im Westen und der Wohnbebauung um die Burgsteinstraße im Osten.

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,3 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

Nachdem die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ am 11.10.2016 als Satzung beschlossen hat, soll im Nachgang der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den zentralen Teil des Plangebietes sowie den südöstlich gelegenen Bereich am Peterbauernbach als reines Wohngebiet (WR) dar. Zwischen den Baugebieten und den hängigen Waldflächen stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Im bewaldeten Hangbereich ist ein größeres Bodendenkmal („Burgstall“) ausgewiesen.

4. Anlass der Planänderung:

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung (allgemeines Wohngebiet) zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Burgsteinstraße und dem westlich anschließenden, bewaldeten Hangbereich geschaffen werden. Zentra-

ler Bestandteil der geplanten Entwicklung stellt dabei ein im Norden geplantes Mehrgenerationenhaus dar, für welches die Gemeinde im März 2015 einen Ideenwettbewerb auslobte. Im Weiteren wird die im Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ definierte Ortsrandbebauung in den Flächennutzungsplan übernommen.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt nördlich des Peterbauernbaches zwischen den Isarleiten im Westen und der Wohnbebauung um die Burgsteinstraße im Osten. Die bewaldeten Hangbereiche im Osten fallen steil zu einem davor gelegenen Schotterweg ab. Das teils nach Norden und nach Süden zum Peterbauernbach abfallende Gelände ist derzeit weitgehend als Grünland genutzt.	Für den Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ vor. Mit diesem Planwerk werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung nach Westen geschaffen. In der hier vorliegenden 2. Flächennutzungsplanänderung werden daher bislang als Grünflächen dargestellte Bereiche nun als allgemeines Wohngebiet (WA), als Erschließungsstraße und als öffentliche Parkplätze (Wanderparkplatz) dargestellt. Im Bereich des Hanges bleibt die Darstellung Wald erhalten (dargestellt als Ausgleichsfläche nach BNatSchG).
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Saumweg“ wird das Ziel verfolgt, die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung nach Westen zu schaffen. Die im Bebauungsplan „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ definierte Bebauung wird in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung umgesetzt.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Osten des Planbereiches als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der Hangbereich im Westen ist als Waldfläche, die anschließende verebnete Fläche als Grünfläche dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Bei dem westlich gelegenen Hangbereich handelt es sich um einen derzeit unbestockten Wald. Entsprechend der Darstellung im FNP handelt es sich um Wald im Sinne des BayWaldG (Kat. II). Im nördlichen Teil des Planbereiches findet sich	Mit der Planung ist in den Bereichen, die nun als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Erschließungsstraße dargestellt sind, mit dem Verlust der Vegetationsdecke zu rechnen. Überwiegend ist Grünland bzw. der bestehende Weg

¹ Die Inhalte des Umweltberichtes zur 2. FNP-Änderung entstammen weitgehend dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Am Saumweg (Planungsbüro U-Plan vom 09. August 2016)

	Bestand	Planung
	<p>ein naturnaher Graben mit quelligem Umfeld (Biotopkartierung Nr. 8235-0061-007; Kat. III). Im Plangebiet ist neben dem Nord-Süd verlaufenden geschotterten Weg auch eine größere Fläche im Süden vegetationsfrei. Es handelt sich dabei um eine bislang als Parkplatz für Wanderer bzw. als Abstellplatz für Baumaschinen genutzte Fläche (Kat. I). Der Peterbauernbach stellt im Planbereich ein begradigtes und ausgebautes Gewässer in einem befestigten Bachbett dar. Nordseitig (im Planbereich) ist kein Baumbewuchs vorhanden, Gehölzbewuchs aus einzelnen Sträuchern beschränkt sich hier auf die Böschung zum Bach. Bei dem überwiegenden Teil des im Planbereich vorhandenen Grünlandes handelt es sich um intensiv genutzte, artenarme Wiesen (Kat. I). In der Biotopkartierung aus dem Jahr 1993 wird eine Teilfläche des zentral gelegenen Grünlandes als nasse Hochstaudenflur ausgewiesen. Die Hochstaudenflur ist heute ebenso wie das Biotop auf der Nordseite des Peterbauernbaches nicht mehr vorhanden.</p> <p>Auf dem Grundstück 371/28 ist in den Jahren 2012 und 2013 die artenschutzrechtlich relevante Gelbbauchunke nachgewiesen worden.</p>	<p>betroffen. Die Waldbereiche werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wald festgesetzt und sind nicht betroffen.</p> <p>Der Verlust der Laichgewässer der im Umfeld des Planbereiches vorkommenden Gelbbauchunke ist entsprechend der beschlossenen Abwägung durch Anlage von 2 bis 3 temporär wasserführenden Bodenmulden nordwestlich und nordöstlich der Erschließungsstraße, wo sie auf Gemeindegrund mit Biotop Nr. 0835-0061-007 in Kontakt stehen, zu kompensieren.</p>
<p>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 werden für die steilen Hangbereiche Syrosem-Rendzinen, (Para-)Rendzinen und Braunerden ausgewiesen. In den flacheren, von Auenablagerungen geprägten Partien finden sich (Para-)Rendzinen und Braunerde-(Para-)Rendzinen aus Carbonatsand- bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter). (Kat. II). Im Plangebiet findet sich im Norden ein temporär wasserführender Graben (Kat. III). Im Süden bildet der ausgebaute und begradigte Peterbauernbach den Abschluss des Planbereiches. Es wurden keine Indikatoren für hoch anstehendes Grundwasser (-> Vegetation) festgestellt. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser aufgrund intakter Grundwasserflurabstände von mittlerer Bedeutung (Kategorie II). Dem ausgebauten Peterbauernbach kommt in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II). Waldflächen dienen der Frischluftproduktion (Kat. II). Grünflächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet (Kat. I).</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen in den überbaubaren Bereichen Böden 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 von versickerungsaktiver Flächen und von Frischluftproduktionsflächen verbunden.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p>Das Plangebiet ist durch die anschließende Bebauung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) geprägt. Als markante landschaftsbildwirksame Struktur ist der westseitig gelegene steile Hang (Kat. III) einzustufen. Zudem bildet der Peterbauernbach, wenngleich begradigt und ausgebaut, mit dem südseitig vorhandenen Gehölzgürtel eine prägende lineare Struktur in diesem Landschaftsausschnitt (Kat. III).</p>	<p>Die Errichtung des Wohngebietes führt zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der markante landschaftsbildwirksame steile Hang bleibt in der Planung durch Festsetzung eines Waldstreifens erhalten. Eine Überbauung ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Schutzgut Kultur-/Sachgüter</p>	<p>Im Plangebiet, welches durch bauliche Anlagen verändert wird, sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Ein Bodendenkmal liegt im Bereich des nicht baulich überplanten, steilen Hanges.</p>	<p>Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen. Das Bodendenkmal bleibt im Zuge der Planung erhalten. Eine Überbauung bzw. andere Nutzungen als Wald ist nicht vorgesehen.</p>

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Die Erschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, über die Straße „Am Hoheneck“. Der bereits bestehende Kiesweg soll ausgebaut werden und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Gebäude festgesetzt. Ein Gebäude wird über den Peterbauernbach erschlossen.	Durch die 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Saumweg“ werden die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen. Mit der Zunahme des Verkehrs ist in dem Bereich eine geringe Mehrung der Lärmimmissionen zu erwarten.
„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 die Neubauf Flächen an bestehende Bauflächen angrenzen.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Mit der Realisierung von Bauflächen auf bislang nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft (Neuversiegelung) verbunden. Es ist von folgendem, überschlägig ermittelten Ausgleichsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,67 ha Bewertung: Kategorie II Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3 – 0,8 => Kompensationsbedarf: ca. 0,2 -0,54 ha. Die Ausgleichsverpflichtungen können in dem an das Wohngebiet anschließenden Hangbereich in Form einer Waldrandentwicklung umgesetzt werden.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Saumweg (Mehrgenerationenhaus)“ wird der Flächennutzungsplan für das ca. 1,3 ha große Gebiet mit dem Ziel, die bestehende Wohnbebauung nach Westen zu erweitern, geändert. 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. Die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes auf bislang unversiegelten Flächen stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Ausgleichsflächen zuzuordnen sind.	

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 31.07.2017

Geändert: 15.02.2018

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Wackersberg - Steinbach Nord“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende 2. Änderungsplanung umfasst den Bereich östlich der Straße „Am Steinbach“, der als gemeindlicher Bauhof bzw. durch die Firma Hans Willibald GmbH und Co KG gewerblich genutzt wird.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,5 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

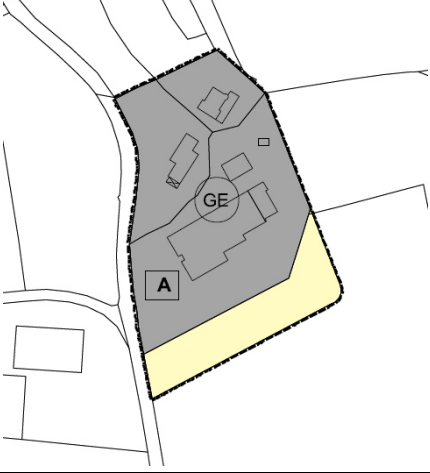

Nachdem die Gemeinde Wackersberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersberg - Steinbach Nord“ am 17.05.16 als Satzung beschlossen hat, soll im Nachgang der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 für den Planbereich geändert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsumgriff als Gewerbegebiet (GE) und dem mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet zugeschlagenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

4. Anlass der Planänderung:

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll der Gewerbestandort Steinbach gesichert werden. Zu diesem Zweck soll die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes in der hier vorliegenden 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wackersberg – Steinbach Nord“ planerisch nachvollzogen werden.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Steinbach der Gemeinde Wackersberg. Das Plangebiet selbst ist zum größten Teil durch gewerbliche Nutzung geprägt. Im Süden ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.	Für den Änderungsbereich liegt die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersberg - Steinbach Nord“ vor, die die planerische Voraussetzung für die Erweiterung der Betriebsfläche der im Planbereich ansässigen Firma schafft. In der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ wird ein bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Bereich dem Gewerbegebiet zugeschlagen.
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ sollen die planerischen Voraussetzungen zur maßvollen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden, um den Wirtschaftsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Damit wird der Flächennutzungsplan an die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersberg – Steinbach Nord“ angepasst.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) und die zum Gewerbegebiet zugeschlagene Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Planbereich ist zum größten Teil intensiv genutzt. Der zentrale Bereich ist mit Gebäuden bestanden, deren Umfeld größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt ist (Kat. I). Mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft (Kat. II) ist der im Norden des Planbereiches gelegene junge Waldbestand zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen Mischwaldbestand, der in einer ehemaligen Kiesgrube aufgewachsen ist. Die amtliche Biotopkartierung aus dem Jahr 1994 charakterisiert den Bestand noch als Magerrasen in einer Ausprägung, wie er westlich der Straße (außerhalb des B-Plangebietes) und im näheren Umfeld noch anzutreffen ist. Heute ist das Biotop an dieser Stelle durch einen dichten Baumbestand ersetzt. Im Süden des Planbereichs schließt eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Weidefläche an (Kat. I). Umgeben wird das Plangebiet im Norden von einem Waldstück, im Osten und Süden von landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen grenzt das Wohngebiet "Am Schachen" an.	Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ wird im Süden des Planbereiches die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbegebiet vorbereitet. Entsprechend ist dort von dem Verlust der Vegetationsdecke (Grünland) auszugehen.
Schutzgüter	Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des	Mit der Realisierung der Planung gehen in den

¹ Die Inhalte des Umweltberichtes zur 2. FNP-Änderung für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ entstammen weitgehend aus dem Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wackersberg - Steinbach Nord“ (Planungsbüro U-Plan Februar 2016).

	Bestand	Planung
Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Bodeninformationssystem Bayern ist das Plangebiet durch Braunerden mit gering verbreiteter Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton geprägt. Die Böden im Plangebiet können aufgrund ihrer schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung als anthropogen überprägt angesehen werden (Kat. II).</p> <p>Bereits im vorhandenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist der Planbereich als Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Hausmülldeponie) dargestellt.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gleichfalls wurden keine Indikatoren für hoch anstehendes Grundwasser (-> Vegetation) festgestellt. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser aufgrund intakter Grundwasserflurabstände von mittlerer Bedeutung (Kat. II). Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedeltem Gebiet ist den Flächen nicht beizumessen (Kat. I).</p>	überbaubaren Bereichen fruchtbare Böden durch Versiegelung verloren bzw. werden aufgrund der Nutzungsänderung (z.B. durch Stellplätze, Zufahrten, etc.) in ihrer jetzigen Ausprägung verändert. Mit der Flächenversiegelung und den zu erwartenden Nutzungsänderungen geht der Verlust von versickerungsaktiven Flächen und von Kaltluftentstehungsflächen einher.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung/Nutzung sowie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Markante landschaftsbildwirksame Strukturen sind nicht vorhanden. Dem bebauten und dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Planbereich kommt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kategorie I).	Mit der Planung wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung überprägt, indem der durch gewerbliche Bebauung geprägte Bereich weiter nach Süden erweitert wird.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet ist teilweise von Wohnbebauung (WR und WA) und von einem Mischgebiet umgeben, die aus Immissionsschutzsicht schützenswert sind. Mit der geplanten Erweiterung müssen die einschlägigen Schallschutzrichtlinien eingehalten werden. Ferner kommt dem Plangebiet eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu.	Durch die 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ werden die Voraussetzungen zur betrieblichen Erweiterung des ortsansässigen Betriebes geschaffen. Diese geht zu Lasten der landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden Festlegungen zum Immissionsschutz getroffen, die die benachbarten Wohnnutzungen berücksichtigen.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die von der Planung betroffenen Flächen nicht feststellen.	
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 die Erweiterungsfläche an bestehende Bauflächen angrenzen und sich auf Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren. Mit der Ausgestaltung des Bebauungsplanes kann eine Ortsrandeingrünung planerisch festgelegt werden und somit einen verträglichen Abschluss der Gewerbefläche bilden.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, die Gewerbefläche sinnvoll zu erweitern, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	<p>Mit der Realisierung von Bauflächen auf bislang nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft (Neuversiegelung) verbunden. Dies betrifft im Wesentlichen die nicht bereits versiegelte Fläche (hier: 0,3 ha).</p> <p>Fläche: ca. 0,3 ha; Bewertung: Kategorie I</p> <p>Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 => Kompensationsbedarf: ca. 0,09-0,18 ha.</p>	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	

	Bestand	Planung
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wackersberg - Steinbach Nord“ wird das ca. 1,5 ha große Gebiet mit dem Ziel, dem bestehenden Gewerbe eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen, geändert.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu nennen, die mit einem Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche verbunden ist.</p> <p>Die Darstellung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Ausgleichsflächen zuzuordnen sind.</p>	

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 31.07.2017

Geändert: 15.02.2018

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Altwirt Wackersberg“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des westlich der Dorfstraße liegenden Gebietes um das Gasthaus Altwirt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,25 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

Nachdem die Gemeinde Wackersberg den Bebauungsplanes „Altwirt Wackersberg“ mit integriertem Grünordnungsplan am 11.04.17 als Satzung beschlossen hat, soll im Nachgang der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 für den Planbereich geändert werden.

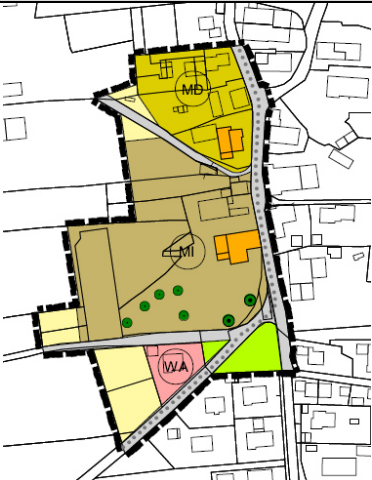

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsumgriff im Süden als allgemeines Wohngebiet (WA), im zentralen Teil als Mischgebiet (MI) und im Norden als Dorfgebiet (MD) dar. Die im Westen angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Anlass der Planänderung:

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für den Erhalt der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft am Dorfplatz sowie den Erhalt von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und die Sicherung von deren Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Altwirt Wackersberg“ ermöglichte Erweiterung der Gastwirtschaft sowie die damit in Zusammenhang stehenden weiteren Neuordnun-

gen der Nutzung in deren Umfeld (Stellplätze, Verlagerung eines Pferdestalles, Ortsrandgestaltung) in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ nachvollzogen werden. Insgesamt soll mit der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ die dörfliche Struktur des Ortsteiles Wackersberg erhalten und gestärkt werden, weshalb der Änderungsbereich nun als Dorfgebiet (MD) mit umfänglichen Grünflächen dargestellt wird.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das ca. 2,25 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Wackersberg westlich der Dorfstraße (vgl. Abbildung oben). Im Zentrum des Planbereiches findet sich das Gasthaus Altwirt. Umliegende Flächen sind bebaut bzw. stellen sich als Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand dar.	Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Altwirt Wackersberg“ vor. Dieser schafft die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Gasthauses und eine Neuordnung der umliegenden Nutzungen (Stellplätze, Verlagerung eines Pferdestalles). In der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ werden die bislang als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) dargestellten Nutzungen zu Dorfgebiet (MD) umgewidmet. Zugleich wird mit der Darstellung umfassender Grünflächen die Voraussetzung geschaffen, den wertvollen und prägenden Baumbestand in dem ländlichen Ortsteil zu erhalten und den Ortsrand im Westen neu zu gestalten.
Zielsetzung der Plandarstellung	Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen zum Erhalt der vorhandenen dörflichen Strukturen und der landwirtschaftlichen Nutzung im Ortsteil Wackersberg geschaffen werden.	
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsumgriff im Süden als allgemeines Wohngebiet (WA), im zentralen Teil Mischgebiet (MI) und im Norden Dorfgebiet (MD) dar. Die im Westen angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Lehenstraße und die Dorfstraße sind im Flächennutzungsplan als Rad- und Wanderweg dargestellt. 2 Baudenkmäler liegen im Planungsumgriff. Darüber hinaus sind im südlichen Teil des Planbereiches markante Bäume dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Südlich des Gasthauses Altwirt ist im Bereich des Biergartens alter Baumbestand zu finden. Auf dem nach Westen geneigten Hang stehen einzelne Großbäume und v.a. ältere Streuobstbäume. Die Wiesen im Planbereich werden zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzt.	Der markante Baumbestand im Biergarten und beim geplanten Parkplatz kann gemäß vorliegender Bebauungsplanung erhalten werden. Nur einzelne Bäume aus einer Birkenreihe im Nordwesten des Plangebietes gehen bei Realisierung der Planung verloren. In Bezug auf die Thematik

¹ Die Inhalte des Umweltberichtes zur 2. FNP-Änderung für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ entstammen weitgehend aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Altwirt (Planungsbüro FGL April 2016).

	Bestand	Planung
		Artenschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Planungsbüro Beckmann 2015). Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten CEF- bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände ausgelöst werden.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Auf den glazialen Schotterablagerungen der Grundmoränen bildeten sich im Plangebiet die Bodentypen Parabraunerden und Pararendzinen.</p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer in der näheren Umgebung vorhanden. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte aber mehrere Meter unter der Geländeoberkante liegen. Bei dem nach Westen abfallenden Hang kann partiell Schichtwasser auftreten. Aufgrund der bindigen Böden und des Reliefs kann es bei längerem Starkregen zu Oberflächenabfluss kommen, wenn der Boden wassergesättigt ist. Eine Versickerung ist nur in geringem Umfang möglich.</p> <p>Das Gemeindegebiet Wackersberg liegt im Staubereich der Alpen und weist deshalb hohe Niederschläge und eine relativ kühle Witterung auf. Eine besondere lokalklimatische Funktion kommt dem Planbereich nicht zu. Der ältere Baumbestand hat eine Bedeutung für die Frischluftproduktion.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen in den überbaubaren Bereichen fruchtbare Böden durch Versiegelung verloren bzw. werden aufgrund der Nutzungsänderung (z.B. durch Stellplätze, Zufahrten, etc.) in ihrer jetzigen Ausprägung verändert.</p> <p>Mit der Flächenversiegelung und den zu erwartenden Nutzungsänderungen geht der Verlust von versickerungsaktiven Flächen einher.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima sind unerheblich, zumal der alte Baumbestand erhalten wird und der vorliegende Bebauungsplan einen neuen Ortsrand mit Baumpflanzungen vorsieht.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Wenngleich der Planbereich mit dem prägenden Altbestand an Bäumen einen dörflichen Charakter aufweist, ist der westliche Ortsrand nicht durchgängig mit Baumbestand strukturiert (einzelne Obstbäume). Im Westen fällt das Gelände ab.</p> <p>Von der Dorfmitte (Altwirt) gehen Wanderwege Richtung Westen zum Zwieselberg. Für Wandern und Mountainbiken ist die angrenzende Flur gut erschlossen. Die Gastwirtschaft Altwirt ist ein gut eingeführter Ausgangs- bzw. Endpunkt für Wanderer.</p>	<p>Durch die geplante Erweiterung des Gasthauses und der Einfamilienhäuser am Hang kann es zu einzelnen Fällungen von Obstbäumen kommen. Auch muss das Gelände um die Gebäude neu modelliert werden. Mit dem Bau der Parkplätze geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher. Zudem verändern die neuen Gebäude das Erscheinungsbild der Landschaft. Es entsteht am Hang in zweiter Reihe zur Dorfstraße eine lockere Bauzeile. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Wandhöhe, Baugrenze, Erhalt des Baumbestandes, Neupflanzung) wird die Planung in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet.</p> <p>Mit dem geplanten Bau der Stellplätze im Westen (vgl. Bebauungsplan) kann die Ortsmitte vom KFZ-Verkehr freigehalten werden.</p>
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	In der näheren Umgebung sind einige ältere Gebäude / Hofstellen vorhanden. Zwei Gebäude stehen unter Denkmalschutz.	Die neuen Gebäude sind durchweg gut abgesetzt vom Bestand. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht (vgl. Bebauungsplan).
Schutzgut Mensch	Mit den baulichen Erweiterungen ist auch eine Mehrung der Stellplätze und des Verkehrs verbunden. Der Betrieb der Parkplätze verursacht Lärm. Der Biergarten wird im Normalbetrieb ohne laute Musik betrieben.	Zum Nachweis, dass die einschlägigen Richt- und Grenzwerte zum Schallschutz eingehalten werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten „Immissionsschutz“ erstellt (Steger & Partner GmbH 2016).
„Nullvariante“	Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Planungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es bestünde die Möglichkeit, durch Neupflanzung von Obstbäumen eine großzügige Ortsrand-Eingrünung an diesem Hang herzustellen. Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. In dem vorliegenden Bebauungsplan (vgl. dort) konzentrieren sich die Maßnahmen auf	

	Bestand	Planung
	- den Erhalt des Baumbestandes, - die Verhinderung einer Verkehrsmehrung in der Dorfmitte.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung wurden andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Mit der Realisierung von Bauflächen auf bislang nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft (Neuversiegelung) verbunden. Dies betrifft im Wesentlichen die nicht bereits versiegelte Fläche. Hierfür wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der erforderliche Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ermittelt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass den Ausgleichsverpflichtungen durch Ortsrandeingrünung im Plangebiet genüge getan werden kann.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ wird das ca. 2,25 ha große Gebiet mit dem Ziel, die planerischen Voraussetzungen zum Erhalt der vorhandenen dörflichen Strukturen (Gasthof in der Ortsmitte) und der landwirtschaftlichen Nutzung im Ortsteil Wackersberg zu erhalten, geändert.</p> <p>Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Altwirt Wackersberg“ vor. Dieser schafft die Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Gasthauses und eine Neuordnung der umliegenden Nutzungen (Stellplätze). Hier wird die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg in diesem Planbereich vollzogen.</p> <p>Als erhebliche Umweltauswirkung ist die Versiegelung von Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzter Flächen zu nennen, die mit einem Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche verbunden ist. Gleichfalls bedingt die Erweiterung des Gastbetriebes die Notwendigkeit, weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wodurch es zur Verkehrsmehrung kommt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Altwirt Wackersberg“ ist es im Sinne des Vermeidungsgebotes von Bedeutung,</p> <ul style="list-style-type: none"> - den vorhandenen markanten Baumbestand zu erhalten, - den Verkehr möglichst aus der Dorfmitte auszuschließen und - den Ortsrand durch landschaftsgerechte Eingrünung zu gestalten. 	