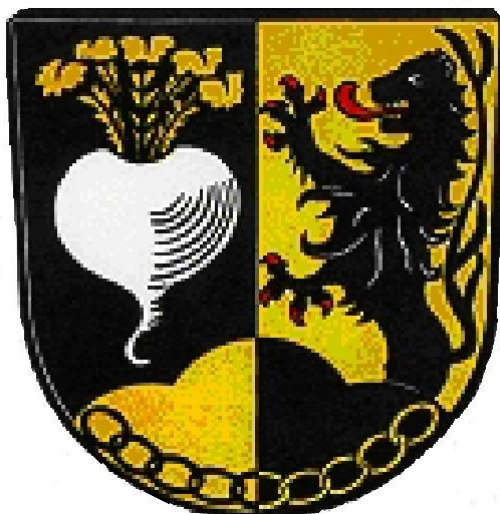


**Gemeinde Wonneberg
Landkreis Traunstein**



**17. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Wonneberg**

für den Ortsteil Hellmannsberg

Begründung

Entwurf vom 25.01.2019

Auftraggeber:
Gemeinde Wonneberg
Salzburger Str. 1
83329 Waging am See

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro M. Frumm-Mayer
Dorfstr. 23, 83379 Wonneberg
Tel. 08681/1824, Fax: 08681/45187
frumm-mayer@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1. Anlass, Beschreibung und Geltungsbereich der Planänderung:.....	2 und 3
2. Wesentliche Auswirkungen:	4
Naturschutz, Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung, Landschaft:	4
Vorschlag für Bebauung	5
Emissionsschutz:.....	6
3. Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen:.....	6

Vorbemerkungen

Für den Raum Waginger/Tachingen See liegt ein gemeinsamer Flächennutzungsplan vor, der die Gemeindegebiete des Marktes Waging a. See, Taching a. See, Petting und Wonneberg umfasst. Er wurde von der Regierung von Oberbayern mit Datum vom 05.04.1984 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden bereits 16 Flächennutzungsplanänderungen im Gemeindebereich von Wonneberg durchgeführt.

Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wonneberg zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 16.02.2016. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Basis des Entwurfs des Flächennutzungsplans vom 04.04.2016 mit Begründung wurde Ende April 2016 begonnen. Aufgrund der Hinweise und Empfehlung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Traunstein, Herrn Seeholzer, soll der Entwurf des Flächennutzungsplans vom 04.04.2016 nicht weiter verfolgt werden.

Der dieser Begründung beiliegende neue Entwurf des Planungsbüros Michael Frumm-Mayer vom 25.01.2019 sieht nun die Änderung des Flächennutzungsplans auch für das westlich angrenzende Grundstück und für das Grundstück westlich der Gemeindestraße vor.

1. Anlass, Beschreibung und Geltungsbereich der Planänderung:

Mit der vorliegenden Änderung sollen 3 Bereiche im Ortsteil Hellmannsberg geändert werden. Nach erfolgter Änderung gilt für den gesamten Ort Hellmannsberg Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Diese Nutzungsart entspricht aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Erwerbsgartenbau, Beherbergungsgewerbe, sonstigem Gewerbe und Wohnnutzung) am ehesten der Wirklichkeit.

Bereich I (Umwandlung Sondergebiet Pferdesport und Erwerbsgartenbau in Dorfgebiet auf Fl. Nr. 1957/3):

Seit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vom 27.03.2012 ist Fl. Nr. 1957/3 als Sondergebiet Pferdesport und Gartenbau im Flächennutzungsplan dargestellt. Der neue Eigentümer Herr Pertl hatte im Jahr vorher das gesamte Anwesen vom Vorbesitzer erworben und wollte 2 Gewächshäuser auf dem Gelände errichten. Die vorhandenen Stallungen sollten dabei zur Unterbringung von Pensionspferden erhalten bleiben. Die ursprünglich geplante Nutzung Pferdesport wurde deshalb bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplans um die Nutzung Gartenbau (für Erwerbsgartenbau) zur Errichtung von 2 Gewächshäusern geändert.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Hellmannsberg am 22.10.2013 wurden dann die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Gewächshäuser geschaffen.

Dieser Bereich soll nun bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplans in Dorfgebiet umgewandelt werden. Die vorhandene Nutzung entspricht nach Änderung der Nutzung der Pferdehaltung für sportliche Zwecke in Pensionspferdehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auch der Erwerbsgartenbau im vorhandenen Umfang widerspricht dem nicht.

Bereich II (Berichtigung für Fl. Nr. 2037 - landwirtschaftliche Nutzung anstatt Sondergebiet Pferdesport):

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde Fl. Nr. 2037 (westlich der Gemeindestraße) wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weil die darauf geplante Pferderennbahn für die neue Nutzung nicht mehr benötigt wurde. Für diese Änderung soll nun der Flächennutzungsplan im Nachgang berichtigt werden.

Bereich III (Bebauungsplan Hellmannsberg Nord, Fl. Nr. 1954 und 1954/1, als Dorfgebiet mit Handwerksbetrieben, Büros und Wohnungen):

Der Eigentümer von Fl. Nr. 1954 ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, sein Grundstück als Bauland zur Verfügung zu stellen. Im Zuge der Vorabstimmungen hat auch der Eigentümer von Fl. Nr. 1954/1 erklärt, sein Grundstück als Bauland ausweisen zu lassen. Die Zufahrt zu den 3 Gebäuden auf den beiden Grundstücken verläuft auf Fl. Nr. 1954. Die Zufahrt maximal 2,50 m breit und nur mit Kies befestigt. Wenn die Flächennutzungsplanänderung planmäßig durchgeführt werden kann, soll anschließend ein Bebauungsplan aufgestellt werden und mit der Erschließung des Baugebiets auch die Zufahrt verlegt und den heutigen Standards entsprechend hergestellt werden.

Die Gemeinde hat die Zusage, dass sie größere Teile des Baulands für die heimische Bevölkerung sichern kann. Im Plangebiet soll neben dem Wohnen auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht werden.



2. Wesentliche Auswirkungen:

Naturschutz:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG. In südlicher Richtung ca. 190 m entfernt liegen die Biotope 8042-0182-005 und 8042-0182-005 (Greinacher Bach). Mit einer Beeinträchtigung beider Biotope durch die geplante Baulandausweisung, die Umnutzung des Sondergebiets Pferdesport in Dorfgebiet sowie der Umwandlung der Fläche westlich der Straße in landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aber aufgrund der geplanten Nutzungen und der Entfernung nicht zu rechnen.

Der Planungsbereich liegt auch nicht im Bereich bzw. auch nicht in der Nähe von Biosphärenreservaten, Fauna-Flora-Habitat Gebieten oder Landschaftsschutzgebieten.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher u. Hilse mit der Ermittlung eventueller artenschutzrechtlicher Hinderungsgründe für den Bereich der geplanten Baulandausweisung (Dorfgebiet) beauftragt. Die Stellungnahme des Büros siehe Anhang Stellungnahme zum Artenschutz vom 26.04.2018

Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen:

Aus der Umwandlung des Sondergebiets Pferdesport in Dorfgebiet bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Für den Bereich der geplanten Baulandausweisung muss von einem Fachbüro ein detaillierter Umweltbericht entsprechend § 2a Nr. 2 erstellt werden, in dem die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 2 Abs. 4 ermittelt und bewertet werden. Dabei sind auch Erfordernis und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht auf dem Grundstück durchgeführt werden. Die benötigte Ausgleichsfläche muss vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden. Vor dem Satzungsbeschluss ist sicherzustellen, dass die Ökopunkte auf dem gemeindlichen Ökokonto dafür ausreichen.

Erschließung:

Alle betroffenen Grundstücke sind bereits erschlossen. Die derzeitige Zufahrt zu den Flurnummern 1954 und 1954/1 muss aber zur besseren Ausnutzung der Grundstücke verlegt und neu gebaut werden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Das Regenwasser von Garagen und Stellflächen soll über wasserdurchlässige Beläge in den Untergrund eingeleitet werden. Das Regenwasser von den Dächern soll in kombinierten Zisternen mit mindestens 3,0 cbm Rückhaltevolumen auf den Baugrundstücken gedrosselt werden. Das Regenwasser von den Straßenflächen soll über Rigolen in den Untergrund eingeleitet werden.

Auf Grund der zu erwartenden schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes müssen alle Sickeranlagen einen gedrosselten Ablauf in das gemeindliche Rückhaltebecken auf Fl. Nr. 1959/1 erhalten.

Landschaft:

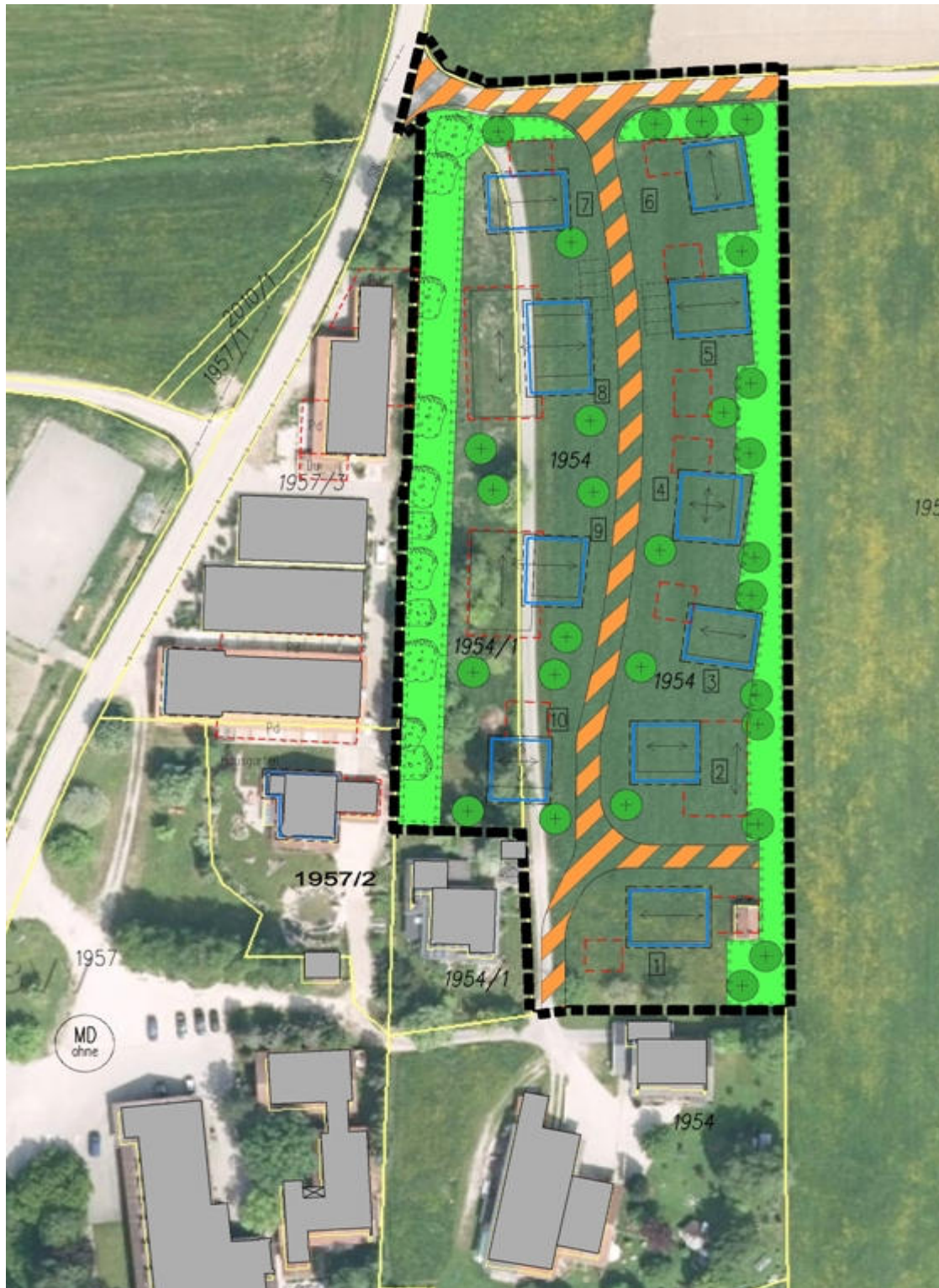
Das neue Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Gelände liegt nicht an einer exponierten Stelle und ist zum großen Teil in die bestehende Bebauung eingebunden. Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Einbindung in die Landschaft soll mit Obstbäumen in den Privatgärten erfolgen. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen wurde im nachfolgenden Bebauungsvorschlag an der östlichen Baugebietsgrenze kein gleichmäßig breiter Grünstreifen dargestellt.

Geplant ist, dass zwischen den Gebäuden (ortsrandnah) die Anpflanzung von größeren Obstbäumen möglich ist und die Gebäude trotz der geringen Grundstückstiefe nicht unmittelbar an

der Straße errichtet werden müssen. Außerdem ist eine differenzierte Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohngebäude, Bürogebäude, Gebäude für Handwerksbetriebe und nicht störendes Gewerbe) geplant um den dörflichen Charakter zu betonen. Südlich und westlich wird das geplante Baugebiet von der vorhandenen Bebauung begrenzt.

Bebauungsvorschlag:



Emissionsschutz

Westlich angrenzend befinden sich Pferdeställe für Pensionspferde und ein Gärtnereibetrieb. Während aus dem Betrieb der Gärtnerei keine bedeutsamen Emissionen zu erwarten sind muss aus dem Betrieb der Pferdeställe mit Geruch, Fliegen und auch Lärm gerechnet werden. Deshalb ist geplant, dass auf den direkt angrenzenden Parzellen gewerbliche Nutzungen entstehen. Dazu sollen die Grundstücke entsprechend großzügig (siehe Bebauungsvorschlag) geplant werden. Zusätzlich sollen die Wohnbereiche dieser Parzellen von den Pferdeställen abgerückt und durch vorgelagerte Gewerbegebäude geschützt werden.

Für die südwestliche Parzelle wünscht sich der Grundeigentümer ein Wohngebäude. Der Bauraum für dieses Gebäude muss deshalb im Bebauungsplan soweit als möglich vom nächstliegenden Pferdestall abgerückt und zusätzlich eine Grundriss orientierte Bauweise festgesetzt werden. Analog dazu soll mit der nordwestlichen Bauparzelle verfahren werden.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstände muss über eine Emissions-Gutachten nachgewiesen werden.

Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Erwerber der Baugrundstücke sollen im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, wenn die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erfordert.

3. Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Entsprechend Landschaftsentwicklungsplan (LEP 4.1.1) soll der Gemeindebereich von Wonneberg als Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und nachhaltig weiter entwickelt werden. Durch Ausweisung eines Mischgebiets soll dem Bedarf an Wohnraum und Kleingewerbeansiedlungen der maßvoll wachsenden Gemeinde Rechnung getragen werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stehen der Gemeinde keine anderen Flächen zur Verfügung. Weder Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Flächen zur Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind in der Gemeinde Wonneberg derzeit verfügbar.

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Weibhausen auch ein Mischgebiet ausgewiesen. Die zeitnahe Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet ist aber derzeit nicht vorgesehen, so dass als Entwicklungsbereich kurzfristig nur das geplante Mischgebiet zur Verfügung steht.

Entsprechend LEP 3.3.Z (Anbindegebot) muss die Siedlungsentwicklung von innen nach außen erfolgen. Auch diese Voraussetzung liegt hier vor.

Ohne Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen sind die Ziele nach LEP 4.1.1 nicht erreichbar.

Wonneberg, den

Martin Fenninger
1. Bürgermeister

Wonneberg, den 25.01.2019



Michael Frumm-Mayer
Entwurfsverfasser