Gemeinde Wonneberg
Landkreis Traunstein

Aufstellung des Bebauungsplans

"Enzersdorf Nord"

Begründung

In der Fassung vom 29.01.2019,
geändert am: 12.03.2020
geändert am: 26.07.2021
zuletzt geändert am: 28.10.2022

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 und Beschreibung der Planänderung: 2
2. Lage, Geltungsbereich und Planfläche: 3
3. Übergeordnete Planungen: 4
4. Wesentliche Auswirkungen: 4
Naturschutz: 4
Vegetation: 4
Landschaft: 4
Erschließung/Regenwasser/Schmutzwasser/Altlastenverdachtsflächen/Trinkwasser/ Oberflächengewässer: 4
Immissionen: 5
5. Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen: 5

Vorbemerkungen

Dem Erläuterungsbericht liegt der vom Planungsbüro Frumm-Mayer am 24.01.2019 gefertigte und zuletzt am 28.10.2022 geänderte Entwurf des Bebauungsplans **"Enzersdorf Nord"** zu Grunde.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauBG aufgestellt.
Begründung:
Die Voraussetzung für das Verfahren nach §13 b BauBG liegen vor.
Die geplanten Bauflächen grenzen unmittelbar an den nördlichen Rand des Ortsteils Enzersdorf an, das Bauland soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden,
die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung Nr. 3.2 (Art der baulichen Nutzung) ausgeschlossen,
die Gesamtfläche beträgt weniger als 10.000 qm. Die Wohnflächen im Baugebiet St. Leonhard West und im Baugebiet Weibhausen Nord-Ost II Erweiterung sind mittlerweile vergeben und zum größten Teil bebaut.
Im Gemeindebereich stehen deshalb derzeit keine Bauplätze für heimisch Bauwerber zur Verfügung.

1. Anlass und Beschreibung der Planänderung:

Das geplante Bauland befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Enzersdorf und soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
Die Südseite wird durch Wohnbebauung begrenzt und die Westseite durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Hellmannsberg. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Osten die Betriebsgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Das direkt angrenzende Betriebsgebäude wird als Maschinenhalle noch landwirtschaftlich genutzt.

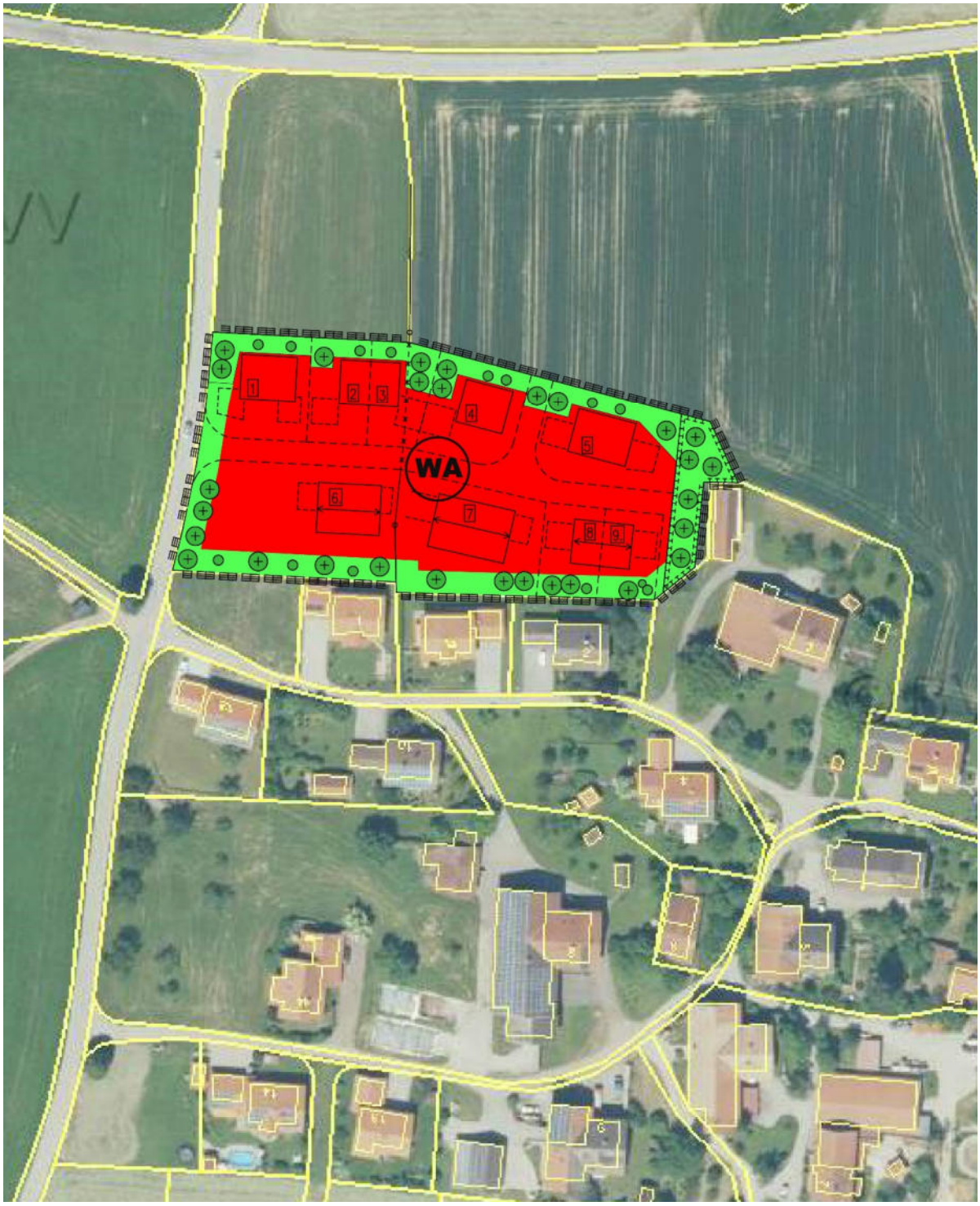
In Enzersdorf gibt es momentan noch 3 aktive Landwirte. Der Abstand zum neu geplanten WA ist für die bestehenden Tierzahlen im grünen Bereich und somit ausreichend. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Betriebe und deren zukünftige Weiterentwicklung sieht die Gemeinde damit als längerfristig gewährleistet an.

Die Gemeinde hat mittlerweile von den Grundeigentümern der beiden betroffenen Grundstücke die von Diesen nicht für den Eigenbedarf benötigten Grundstücke erworben.
Die freie Fläche in Parzelle 6 soll in absehbarer Zeit nicht bebaut werden. Bei Bedarf durch Nachfahren des jetzigen Eigentümers kann sich die Gemeinde aber eine Änderung des

Bebauungsplans für diesen Bereich vorstellen. Damit kann die Gemeinde sicherstellen, dass für diesen Grundstücksbereich nur dann weiteres Baurecht geschaffen wird.

2. Lage, Geltungsbereich und Planfläche:

Der Einzugsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 2220 und 2227/2 der Gemarkung Wonneberg an der Nordseite des Ortsteils Enzersdorf. Die Planfläche beträgt ca. 8170 qm.



3. Übergeordnete Planungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für den südlichen Bereich der Parzellen 6, 7,8 und 9 Grünflächen vor. Der gesamte restliche Bereich ist darin als Außenbereich dargestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Wesentliche Auswirkungen:

Naturschutz:
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG.
In nördlicher Richtung ca. 130 m entfernt beginnt das Biotop 8042-150-002. Westlich, etwa 170 m entfernt liegt das Biotop 8042-148-001. Mit einer Beeinträchtigung beider Biotope durch die geplante Baulandausweisung ist aber auf Grund der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) und der Abstände zu den Biotopen nicht zu rechnen.

Vegetation:
Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland zur Silage- oder Heugewinnung und als Ackerland zum Anbau von Getreide und Mais genutzt.
Es sind weder Bäume noch Büsche im Bereich der überplanten Flächen vorhanden.

Landschaft:
Das Gelände fällt von der Südwestecke zur Nordostecke um ca. 3,0 m ab. Enzersdorf ist aus den Nahbereichen zwar einsehbar, befindet sich aber nicht in einer exponierten Lage. Durch die Anbindung an die vorhandene Bebauung ist das geplante Baugebiet nur von Norden und Westen einsehbar. Der Ortsteil Enzersdorf ist geprägt durch die Betriebsgebäude der ehemaligen Landwirte und durch die Wohnhäuser der aus den Landwirtschaften in mehreren Generationen hervorgegangenen Kinder. Das Ortsbild prägen aber zahlreiche Obstbäume in den privaten Hausgärten und im Umfeld der landwirtschaftlichen Gebäude. Deshalb soll die Einbindung in die Landschaft hauptsächlich durch eine Bepflanzung der Privatgärten mit Obstbäumen erfolgen. Einen breiten Eingrünungsstreifen mit dichter Bepflanzung gibt es im Ortsteil Enzersdorf nicht und er würde auch nicht zum Ortsbild von Enzersdorf passen. Ein solcher hätte aber große Nachteile für die Bebauung, weil die geplanten Wohngebäude um 5m näher an die Erschließungsstraße rutschen müssten und damit die Sonnenseiten dieser Grundstücke für Gärten kaum mehr nutzbar wären. Eine Verlegung der Eingrünung in die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen würde eine ungewollte Verschwendung landwirtschaftlicher Nutzflächen nach sich ziehen. Deshalb wurde Entsprechend den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde an der Ostseite eine Entwicklungsfläche für Natur- und Landschaft zur Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäumen festgesetzt. Durch die Nutzung als Obstanger bleibt einerseits die landwirtschaftliche Nutzung, wenn auch nur extensiv, erhalten und aufgrund der Festsetzungen, 2-malige jährliche Mahd und Verbot von Dünge- und Spritzmittel, ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese zu erwarten. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts wäre eine intensive landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich mit landwirtschaftlichen Maschinen kaum mehr möglich.
Zusätzlich wurde auf den nördlichen Baugrundstücken vertiefte Grünflächen zur Bepflanzung mit Halbstammobstbäumen festgesetzt. Damit können auch die festgesetzten Obstbäume einerseits den erforderlichen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten und andererseits eine auch für Hausgärten ordentliche Größe erreichen ohne zu stören. Aufgrund dieser Festsetzungen rechnet die Gemeinde mit einer zum Ortsbild von Enzersdorf passenden Eingrünung und einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Ortsrand. In diesen Grünflächen (nicht in der Entwicklungsfläche) möchte die Gemeinde die Errichtung von Gartengerätehäuschen, ausschließlich in Holzbauweise, zulassen. Die Gemeinde rechnet dabei nicht mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, weil auch in früheren Zeiten in den Obstgartenbereichen Bienenhäuschen in Holzbauweise standen, ohne dem Ortsbild zu schaden.

Erschließung/Regenwasser/Schmutzwasser/Altlastenverdachtsflächen/Trinkwasser/ Oberflächengewässer:
Das anfallende Regenwasser soll, soweit möglich auf den Grundstücken versickert werden. Aufgrund des vorhandenen Lehmbodens ist dies aber nur im geringen Umfang im Bereich der

Grundstückszufahrten realisierbar. Deren Beläge wurden deshalb im Bebauungsplan als wasserdurchlässig festgesetzt.
Das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Dächern muss über Rückhaltesystem (z.B. Rückhalteteich mit Ablaufdrossel) auf Fl. Nr. 2440/2 in den Lohbach eingeleitet werden. Rechtzeitig vor Baubeginn ist deshalb beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Nach Aussage von Herrn Schuller vom Ingenieurbüro Richter (Erschließungsplanung) sind dazu bereits Abstimmungsgespräche mit dem WWA geführt worden.
Das Schmutzwasser kann an die in Enzersdorf vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Altlastenverdachtsflächen befinden im Plangebiet nicht.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über Anschluss an das Leitungsnetz der Surgruppe sichergestellt werden. Der Versorger wird im Verfahren beteiligt.

Immissionen:
An der Nordseite des Baugebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Geeignete Schutzmaßnahmen dagegen gibt es nicht.
Die Erwerber der Baugrundstücke werden deshalb darauf hingewiesen, 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. Besonders 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.

5. Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Entsprechend Landschaftsentwicklungsplan (LEP 4.1.1) soll der Gemeindebereich von Wonneberg als Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und nachhaltig weiterentwickelt werden. Durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets angrenzend an die bestehende Bebauung im Ortsteil Enzersdorf soll Wohnraum für heimische Bürger geschaffen werden um dem Abwandern junger Bürger in Ballungszentren entgegen zu wirken.
Außerdem sollen auch vor Ort langfristig der Betrieb der öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Kindergarten u. Schule gesichert werden.
Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stehen der Gemeinde nicht im ausreichenden Maße andere Flächen zur Verfügung.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Situation hat die Gemeinde die Verwaltung beauftragt eine detaillierte Wohnbaulandbedarfsermittlung zu erstellen die nachfolgend dargestellt ist.

Wohnbaulandbedarfsentwicklung der Gemeinde Wonneberg
Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes ausschließlich aus den vorhandenen Innenbereichspotentialen der beiden Hauptorte St. Leonhard und Weibhausen erachtet die Gemeinde Wonneberg jedoch nicht als möglich.
Die Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Waging a. See hat die bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Hauptsiedlungsbereichen St. Leonhard und Weibhausen untersucht und folgendes Ergebnis ermittelt:

a) Ortsteil St. Leonhard

Im Ortsteil St. Leonhard gibt es aktuell die folgenden Baugrundstücke bzw. Baulücken, die sofort bebaut werden könnten:

- Flurstück 9/14 (Von-Keutschach-Weg 12)
- Flurstück 9/15 (Von-Keutschach-Weg 14)
- Flurstück 24/5 (Bergweg 6)
- Flurstück 24/6-Tfl. (Rudolf-Müller-Weg 4)
- Flurstück 97/12 (Schulweg 5 u. 7)
- Flurstück 97/13 (Salzburger Str. 10)
- Flurstück 2615/3 (Rudolf-Müller-Weg 9)
- Flurstück 97/1 (Kirchweg)
- Flurstück 28/0 (Rupertistraße)
- Flurstück 109/0 (Pater-Bernhard-Straße 15)

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Über mittelfristige Bebauungs- oder Verkaufsabsichten der Eigentümer ist nichts bekannt.

Sonstiges Innenbereichspotential in St. Leonhard:
Folgende Freiflächen sind im Flächennutzungsplan als Dorf- bzw. Wohngebietsflächen dargestellt:

- Flurstück 4/2 (Freifläche zwischen Rupertistraße und Hochweg)
- Flurstück 97 (Freifläche zwischen Föhrenweg und Schulgrundstück)

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Gemäß dem gemeindlichen Konzept soll die künftige Ausweisung von Bauland davon abhängig sein, dass die potentiellen Bauparzellen ganz oder zumindest teilweise in das soziale Familien-Baulandmodell der Gemeinde eingebunden werden. Diese Voraussetzungen konnten bisher nicht geschaffen werden, weswegen die Gemeinde auf eine entsprechende Bauleitplanung bisher verzichtet hat.

b) Ortsteil Weibhausen

Im Ortsteil Weibhausen gibt es aktuell die folgenden Baugrundstücke bzw. Baulücken, die sofort bebaut werden könnten:

- Flurstück 525/10 (Dorfstr. 17 b)
- Flurstück 525/12 (Dorfstr. 17)
- Flurstück 575/24 (Ahornweg 12)

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Über mittelfristige Bebauungs- oder Verkaufsabsichten der Eigentümer ist nichts bekannt.

Sonstiges Innenbereichspotential in Weibhausen:
Größere Freiflächen, die sich für eine bauliche Entwicklung eignen würden, sind innerhalb des Ortsteils Weibhausen nicht vorhanden.

c) Übriges Gemeindegebiet

In den nächstgrößeren Ortsteilen im Gemeindegebiet (z.B. Egerdach, Obermoosen, Plattenberg) sind in der Vergangenheit mit Hilfe von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen eine begrenzte Anzahl von Baumöglichkeiten geschaffen worden. Gemäß der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale, mit Stand vom

31.05.2021, konnten im übrigen Gemeindegebiet derzeit 17 Bauparzellen erfasst werden.
Die Ausweisungen erfolgten dabei ausschließlich für den familiären Eigenbedarf der Grundstückseigentümer, z.B. für „weichende Erben“ bei landwirtschaftlichen Anwesen. Um im Einzelfall die Eigennutzung zu gewährleisten, wurden alle neu geschaffenen Bauplätze vor der Begründung des Baurechts mit einem notariellen Eigennutzungsgebot und – für den Fall des Verkaufs vor Ablauf einer 20jährigen Frist – mit einem schuldrechtlichen Ankaufsrecht zugunsten der Gemeinde belastet. Dem allgemeinen Immobilienmarkt oder dem unmittelbaren Zugriff durch die Gemeinde stehen die zum Teil noch unbebauten Bauplätze damit derzeit nicht zur Verfügung.

Signifikante Leerstände von Wohngebäuden oder sonstigen Gebäuden in den Ortsteilen St. Leonhard und Weibhausen liegen nicht vor.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Gemeinde Wonneberg wird – ausgehend von einer Bevölkerung von 1.530 Einwohnern am Ende des Jahres 2017 - ein Anstieg um 106 Einwohner auf 1.636 Einwohner bis zum Jahr 2031 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnungen ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte in der Gemeinde Wonneberg von ca. 2,48 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2018 und 2031 ein Bedarf von ca. 43 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2031. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf - auszugehen, der in der Regel mit 0,3 % pro Jahr angesetzt wird. Ausgehend von den zum Jahresende 2017 festgestellten ca. 600 Wohnungen in der Gemeinde ergibt sich somit bis zum Jahr 2031 ein weiterer Bedarf von ca. 25 Wohnungen.

Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 68 Wohnungen bis zum Jahr 2031. Dies entspricht einem Bedarf von 4,85 Wohnungen pro Jahr.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wenigen vorhandenen Baulücken bzw. entwicklungsfähigen Freiflächen innerhalb geschlossener Ortsteile nicht geeignet sind, den Wohnbaulandbedarf der nächsten Jahre abzudecken. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Gemeinde bis zum Jahr 2031 noch weitere Neuausweisungen benötigt, um mit der vom Statistischen Landesamt prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Schritt halten zu können.

Aufgestellt am 31.05.2021
gez. Stutz
Bauamt, Verwaltungsgemeinschaft Waging a. See

Wonneberg, den .....

Wonneberg, den 28.10.2022

Martin Fenninger
1. Bürgermeister

Michael Frumm-Mayer
Entwurfsverfasser