Gemeinde Wonneberg
Landkreis Traunstein

Aufstellung des Bebauungsplans

"Enzersdorf Nord"

Begründung

In der Fassung vom 29.01.2019,
zuletzt geändert am: 12.03.2020

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: 4
5. Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen: 5

Vorbemerkungen

Dem Erläuterungsbericht liegt der vom Planungsbüro Frumm-Mayer am 24.01.2019 gefertigte und zuletzt am 12.03.2020 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 keine Bauplätze für heimisch Bauwerber zur Verfügung.

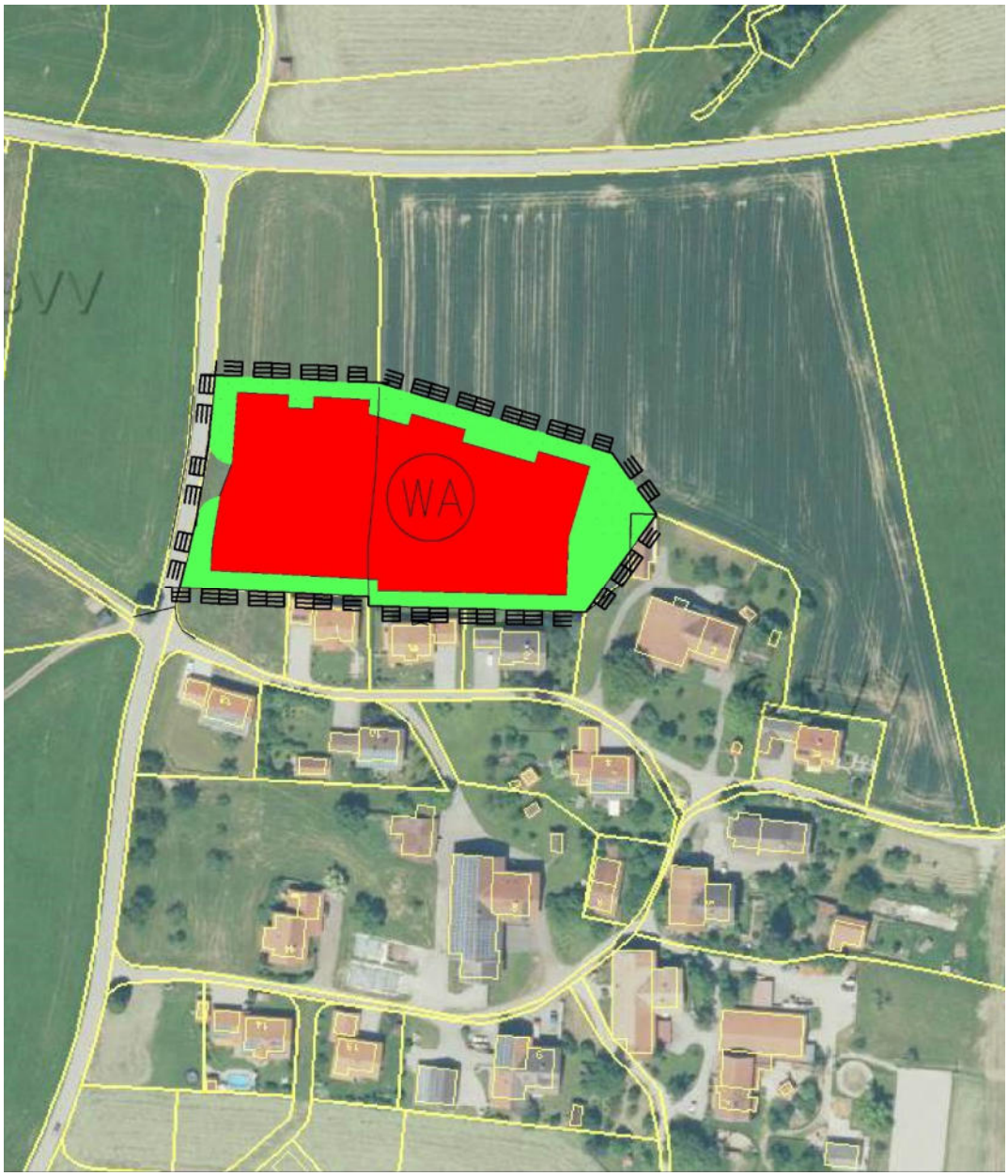
1. Anlass und Beschreibung der Planänderung:

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 keinen aktiven Landwirt mehr. Allerdings sind die Betriebsgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe zum größten Teil noch vorhanden und eine Aufnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeit wäre möglich.
Die Grundeigentümer der beiden betroffenen Grundstücke sind bereit, der Gemeinde die nicht für den Eigenbedarf benötigten Grundstücke für das Einheimischen Modell zu verkaufen.
Die freie Fläche in Parzelle 2 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. 7640 qm.



3. Übergeordnete Planungen:

Der Flächennutzungsplan sieht für den südlichen Bereich der Parzellen 2, 4, 6 und 8 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 Entfernungen 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 ist eben (max. 1,0 m Höhendifferenz). 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 auch die zahlreichen 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. Dazu wurden im Bebauungsplan Grünflächen dargestellt, in denen Obstbäume als Bepflanzung festgesetzt wurden.

Erschließung/Regenwasser/Schmutzwasser/Altlastenverdachtsflächen/Trinkwasser/ Oberflächengewässer:
Das 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.
Das anfallende Regenwasser von der öffentlichen Verkehrsfläche und von den Dächern muss über Rückhaltesysteme auf Fl. Nr. 2440/2 in den Lohbach eingeleitet werden.
Dabei möchte die Gemeinde auch prüfen, ob sich im Bereich dieses Grundstücks eine größere Rückhaltemaßnahme in Verbindung mit einem Nährstoffrückhalt realisieren lässt.

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 derzeit 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 Wohngebiet 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……..

Michael Frumm-Mayer
Entwurfsverfasser