

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUR 1. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „STRASSÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER GEMEINDE WALLGAU UM DIE WESTLICHE TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS NR. 336

(fortgeschrieben zur geänderten Planung, dat. 10.2.2015; die Änderung war erforderlich aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach §4 Abs.1 BauGB und der vom Gemeinderat außerdem beschlossenen Änderung der Festsetzung zur zulässigen Dachneigung)

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Hierzu wird auf Abschnitt 1 der Begründung zur „4.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wallgau für den Bereich der westlichen Teilfläche des Flurstücks 336“ verwiesen. Beide Pläne sind der örtlichen Lage und der Fläche nach deckungsgleich; sie werden im Parallelverfahren (§8Abs 3 BauGB) aufgestellt.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Ausweisungsgebiet ist im bisherigen Flächennutzungsplan von Wallgau als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ziel der im vorigen Abschnitt angesprochenen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Wohnbaufläche

3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Ausweisungsgebietes

Hierzu wird auf Abschnitt 2 der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

4 Planerisches Konzept, Begründung besonderer Einzelfestsetzungen

Der Art der Nutzung nach ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Nachdem unmittelbar westlich des Ausweisungsgebiets der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets „Strassäcker“ aus dem Jahre 2000 anschließt und dessen grundlegende Bestimmungen noch den heutigen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen, war es angezeigt, dessen Festsetzungen so weit wie möglich zu übernehmen. Dies dokumentiert auch die gewählte Bezeichnung „1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Strassäcker“ der Gemeinde Wallgau mit integriertem Grünordnungsplan um die westliche Teilfläche des Flurstücks 336“.

Planerisch wird dies wie folgt umgesetzt:

- Die Festsetzungen durch Text des ursprünglichen Bebauungsplans werden mit Ausnahme der dortigen Nr.2 übernommen. Diese wird neu formuliert; die Dachneigung beträgt nun 18-24°.
 - Angefügt wird außerdem ein Hinweis durch Text über die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.
 - Die Planzeichnung wird neu erstellt.
- Sie schließt im Bereich der Karwendelstraße direkt an den ursprünglichen Bebauungsplan an. Die bisher aus dessen Geltungsbereich ausgenommene östliche Straßenhälfte wird nun überplant und entsprechend festgesetzt.

- Das bisherige Konzept, die überbaubaren Flächen in Form von sog. Kästchen festzusetzen, wird ersetzt durch durchgezogene Baugrenzen. Dies ist sinnvoll, weil die maximalen Baukörperabmessungen im ursprünglichen Bebauungsplan bereits durch Text festgesetzt sind und weil die Kästchenmethode derart unflexibel ist, dass es oft zu eigentlich unnötigen Befreiungen von den Baugrenzen kommt.
- Die geplante neue Baugebietsstraße nach Osten konnte noch nicht in voller Breite festgesetzt werden, da der Eigentümer des betroffenen Flurstücks 335 noch keinerlei Ausweisung möchte.

Im Übrigen ist auf dem Übersichtsplan von Wallgau, der auf dem Bebauungsplan mit abgebildet ist, ein Trassenvorschlag zur Weiterführung der geplanten neuen Baugebietsstraße nach Osten dargestellt.

5 Erschließung und Kosten

Die notwendigen Maßnahmen zum Ausbau der Infrastruktur sind bereits fast vollständig vorhanden. Es geht einzig noch um die zusätzlich erforderlichen Straßenverkehrsflächen (siehe Abschnitt 4).- Die Gemeinde plant, die anfallenden Kosten durch einen städtebaulichen Vertrag auf den Eigentümer der Ausweisungsfläche zu übertragen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung dürfte durch Einleitung in den kiesigen Untergrund problemlos möglich sein (siehe Abschnitt 6.21).

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (siehe Abschnitt 4)

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.21 Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die geplante bauliche Nutzung einschließlich der Außenanlagen entsteht ein max. Versiegelungsgrad von GRZ 0,3 (festgesetzte GRZ 0,2 zzgl. max. 50% durch Flächen nach §19Abs.4 BauNVO)

Der Untergrund des gepl. Baugebiets ist Kies. In der baulichen Umgebung ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser problemlos möglich. Dies wird auch beim geplanten Baugebiet zutreffen. Auf die Bitte des Wasserwirtschaftsamts Weilheim hin wird die Gemeinde dies durch die Durchführung eines Sickerversuchs bestätigen.

Vom Wasserwirtschaftsamt sind ansonsten keinerlei schädliche Einwirkungen auf die Umwelt benannt worden.

Insgesamt gesehen sind somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als gering zu bezeichnen.

6.22 Schutzgüter Klima und Luft : nur geringe Auswirkungen

6.23 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit intensiv genutztes Grünland. Insoweit bestehen nur ganz geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Wie unter Abschnitt 4 dargelegt, übernimmt der gegebene Bebauungsplan die Festsetzungen durch Text des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig. Damit sind auch dessen grünordnerische Festsetzungen Nr. 11.1 -11.3 gültig. Dies kommt einer integrierten Grünordnung gleich.

6.24 Schutzgut Mensch

Die Flächen haben für die Erholung nur geringe Bedeutung

6.25 Schutzgut Landschaft

Die geplante Ausweisung hat nur geringe Auswirkungen.

6.26 Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

6.3 Eingriffsregelung


Wie unter Abschnitt 6.1 – 6.26 dargelegt, sind die Auswirkungen auf alle maßgeblichen Gesichtspunkte als gering zu bezeichnen. - Damit besteht kein Ausgleichsbedarf.

6.4 Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6.5 Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen der geplanten Ausweisung sind in jeder Hinsicht gering.

Wallgau, den..... **26. Mai 2015**


.....
Hansjörg Zahler , 1. Bürgermeister