

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Burgernstraße West“



Fassung vom 23.11.2018

Gemeinde: Wackersberg, Ortsteil Burgern

Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen

1. Allgemeine Angaben

Voraussetzungen

Die Gemeinde Wackersberg möchte am Ortsteil Burgern das Angebot für Wohnbauflächen ergänzen und Bauland für die einheimische Bevölkerung schaffen. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs für das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Lage und Bestand

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am westlichen Rand vom Ortsteil Burgern. Die angrenzende Bestandsstraße („Burgernstraße“) ist auf dessen Ostseite mit Wohnhäusern bebaut und dient zur Erschließung der bestehenden Bebauung. Südlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von geschützten Gebieten. Durch die Planungsmaßnahme werden Teilflächen der Fl.Nr. 122; 130; 134; 134/1; 903; 142; 123; 142/1; 129; 136/1 und die Fläche der Fl.Nr. 129/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit dem Bebauungsplan sollen benötigte Wohnbauflächen, durch Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, geschaffen werden. Für die Umwandlung dieser Flächen spricht insbesondere die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit. Auf die innerörtlichen Baulandpotentiale besteht aufgrund der besitzrechtlichen Situation derzeit keine Zugriffsmöglichkeit. Die Flächenauswahl und die damit verbundene Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets ist damit unvermeidbar.

Standortalternativen die bzgl. des Bebauungsplans „Burgernstraße West“ untersucht wurden, letztlich aber verworfen wurden:

1. Grundstücke im Ortsteil Arzbach:

Die Grundstücke befinden sich im Innenbereich, sind jedoch in Privatbesitz. Die jeweiligen Eigentümer sind nicht bereit diese an die Gemeinde zu verkaufen. Gespräche hierzu fanden in der Vergangenheit wiederholt statt.

2. Grundstück im Ortsteil Lain:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wackersberg. Eine Erweiterung des Ortsteils Lain wird jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewollt. Zudem liegt es im Außenbereich und es mangelt an der verkehrlichen Erschließung.

3. Grundstück im Ortsteil Steinbach:

Das Grundstück wurde vor kurzen von der Gemeinde Wackersberg erworben. Es soll nach Willen der Gemeinde jedoch als Mischgebiet genutzt werden und nicht zur Ausweisung von Bauland an Einheimische.

4. Grundstück in Stallau:

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und im Außenbereich. Eine Bebauung scheitert hier zudem am Anbindegebot des LEP.

Standortalternative: Grundstück in Stallau.



Abb. 1: Luftbild (oh. Maßstab)

Standortalternativen: Ortsteil Arzbach, Ortsteil Lain, Ortsteil Steinbach.



Abb. 2: Luftbild (oh. Maßstab)

2. Planungsziele und Zweck

Für die ausreichende Erschließung der Bestandsgebäude soll die Burgernstraße auf 6,0m verbreitert werden. Es soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und mit Wohngebäuden bebaut werden. In der Planung sind Doppelhäuser und Einzelhäuser vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird begrenzt, pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten.

Die Hauptgebäude können als E+1 mit Satteldächer und einer Dachneigung von 20° bis max. 28°, Doppelhäuser 28°, sowie einer Wandhöhe von max. 6,50m gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss errichtet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Burgernstraße West" erfolgt die Angliederung an das bestehende Wohngebiet und durch der Verbreiterung der Zufahrtsstraße auf 6,0 m eine deutliche Verbesserung der Erschließung für die bestehende umliegende Bebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Zwischen den Baugrundstücken Nr. 5 und Nr. 6 wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 136/1 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Eigentümers soll die Fläche der Fl.Nr. 137/2 einer zukünftigen Entwicklung hier nicht vorgegriffen werden und wird diesbezüglich nicht überplant.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ist das Plangebiet bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Errichtung von Doppelhäusern und Einzelhäuser jeweils mit Doppelgarage vorgesehen.

Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt.

Das Gebiet ist über die Burgernstraße angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt.

Anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. In diesem Fall ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA M 153 sind zu beachten.

4. Grünordnung

An den Grenzen des Plangebiets (Süd, West und Nord) soll ein Grünstreifen angelegt werden und dadurch die Wohnbebauung in die angrenzenden Landschaft eingebunden werden.

Durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume und Sträucher wird die gewünschte gestalterische Wirkung des Bebauungskonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

Einzelbaumentnahmen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, werden eine Gruppe aus 3 Linden und eine einzelne Linde als zu entfernende Bäume festgesetzt. Des weiteren wird ein Bergahorn und eine Eiche als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die Baumfällung darf nur in den Wintermonaten (von Anfang Oktober bis Ende Februar), also nur außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund zur Minderung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofeinfahrten mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

5. Umweltbericht mit Eingriffsregelung

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahmen)

Die Einstufung des Plangebiets wird nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Jeweils nach der vorherrschenden Bedeutung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter erfolgt die Einstufung. Flächen gleicher Bedeutung werden zusammengefasst. Die zukünftige Baufläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden Liste 1a ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie I).

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden (Liste 1a) wie folgt bewertet.

Zusammenfassung der Schutzgüter

Schutzgut:	<u>Arten und Lebensräume</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Boden</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Wasser</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Luft/Klima</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Landschaftsbild</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>

Gesamtbeurteilung **Kategorie I/o**

Das Plangebiet wird damit der **Kategorie I** (Gebiet mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Grundflächen Baukörper inkl. Balkone und Terrassen:

Doppelhäuser	Baukörper:	12*16m	=192,00 m ²
	Balkone:	(12+16+1,25+1,25)*1,25	=38,13 m ²
	Terrasse:	12*3m	= <u>36,00 m²</u>
			Summe =266,13 m ²

3 Doppelhäuser: 3*267m² = 801m²

Einzelhäuser	Baukörper:	12*8m	=96,00 m ²
	Balkone:	(12+16+1,25+1,25)*1,25	=38,13 m ²
	Terrasse:	12*3m	= <u>36,00 m²</u>
			Summe =266,13 m ²

2 Einzelhäuser: 2*267m² = 534m²

Gesamtgrundfläche: 801+534m² = 1335m²

Baugebietsfläche:	= 5951m ²
abzüglich öffentl. Verkehrsflächenbestand:	= 880 m ²
abzüglich zu beseitigendes Gebäude:	= 102 m ²
abzüglich Straßengrundabtretung:	= <u>152 m²</u>
Nettogebietsfläche	= <u>4817m²</u>

GRZ Berechnung: 1335 m² / 4817 m² = 0,28 < 0,35

GRZ 0,28 < 0,35. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,50m.

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung einzustufen.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Liste 2)

Schutzgut: Arten und Lebensräume

Durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen, wie in der Satzung vorgesehen wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

Sockellose Einfriedungen.

Schaffung von Nisthilfen.

Baumfällung außerhalb der Brutzeiträume.

Schutzgut: Wasser

Im Umfeld des Plangebiets sind keine bedeutenden Oberflächengewässer vorhanden.

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen

(Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofeinfahrten). Rückhaltung anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser erfolgt über belebte Bodenzone.

Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

Schutzgut: Klima/Luft

Ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität erfolgt durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen. Frischluftschneisen bleiben im Siedlungsgebiet weiterhin erhalten.

Durch die gesicherte Durchgrünung der Grünordnung wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

Es sind entsprechend nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Landschaftsbild

Einbindung in das Landschaftsbild durch Strauch- und Baumpflanzung.

Durch die Festsetzung der Strauch- und Heckenpflanzung wird die dauerhafte Sicherung eines grünen Ortsrades gewährleistet. Die geplante private Grünfläche des Plangebiets gewährleistet eine gute Einbindung der neuen Gebäude in das bestehende Landschaftsbild.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind somit maximal gering zu erwarten.

Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume.

Einbindung in die umgebende Bebauung.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnete (GRZ kleiner 0,35). Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eine Einstufung in die **Kategorie I**.

Daraus folgt Feld **BI**.

Aus der Matrix ergeben sich folgende Felder und Kompensationsfaktoren

BI: Als Richtwert für den Kompensationsfaktor ergibt sich die Spanne von 0,2 – 0,5 für Gebiete mit geringer Bedeutung. Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche

Grundstücksgröße gesamt	=	5951 m ²
Eingriffsneutrale Flächen (best. Erschließungsstraße 880m ² , Gebäudebestand 102m ²)	=	982 m ²
Verbleibende Eingriffsfläche ges.	=	4969 m ²

Berechnung der Ausgleichsflächen

Eingriffsfläche x Faktor 4969 m² x 0,3 = 1490,7 m²

Die Ausgleichsflächen belaufen sich auf gerundet 1495m² > 1491m²

Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angelegt werden.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf gerundet 1495 m²

420m² Obstbaumpflanzung Hochstamm 3xv StU 16–18cm (14 Stück a 30m²)

1117m² Ausgleichsfläche,

Hecken- und Strauchpflanzung 2xv., 100–150 (2–3-reihig Pflanzabstand in der Reihe 2m)

Summe: 420 + 1117 m² = 1537m² > 1495m²

Lage der Ausgleichsfläche

Lage der Ausgleichsflächen: (Lageplanauszug)



Abb. 3: Ausgleichsflächen (Hecken- und Strauchpflanzung und Baumpflanzung ges. ca.1537m²

Maßnahmen und Pflege des Ausgleichs (Ziele)

Heckenpflanzung	<p>1117m² Hecken- und Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern Pflanzqualität Str. 2xv., 100–150 Abstand siehe Schemaschnitt Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig</p>
Baumpflanzung	<p>420m² Obstbaumpflanzung mit regionalen Sorten Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstamm 3xv., StU 16–18cm Verwendung von Lokalsorten- bzw. standortgerechten heimischen Arten Sicherung durch Baumpfahl Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig</p>
Pflegemaßnahmen	<p>Sicherstellung der Wasserversorgung Entfernung von Unterwuchs Ausfall muß nachgepflanzt werden Es erfolgt keine Düngung</p>

Pflanzliste

Heimische Obstbäume

Malus domestica "Topaz"	Apfelbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus	Birnbaum
Prunus	Kirschbaum

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Für die Ausgleichsflächen wird die in der Planzeichnung festgelgte Ausgleichsfläche und festgelegten Baumpflanzungen herangezogen, auf weitere externe Ausgleichsflächen wird verzichtet. Die Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Baugrundstückseigentümer. Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Baumaßnahme herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

Für die Ausgleichsflächen sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaats Bayern (vertr. durch Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen), vor Satzungsbeschluss zu beurkunden.

Lage der Zufahrtstraße (neue Breite 6,0m)

Übersicht Straßengrundabtretung: (Lageplanauszug)

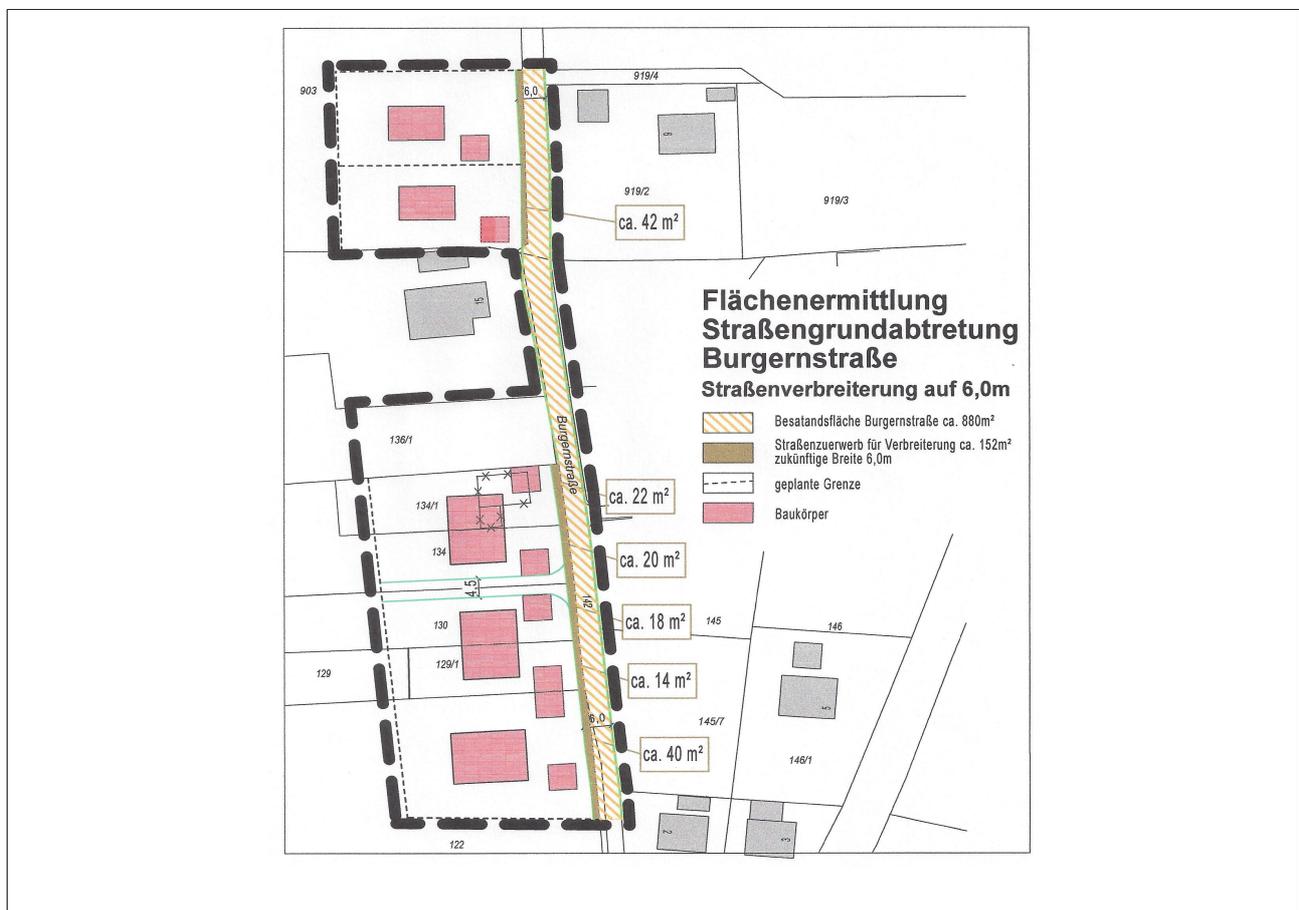


Abb. 4: Flächenermittlung

Wackersberg, _____2018

Planungsbüro Gerg

Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Alois Bauer

Gemeinde Wackersberg Bachstraße 8, 83646 Wackersberg