



Gemeinde Walkertshofen

Bebauungsplan Nr. 13 mit integrierter Grünordnung

Wohnbaugebiet „Röstergraben“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 23. April 2019

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

A) Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan	4
1.2. Ziele der Planung	5
1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Planungsrechtliche Situation.....	5
1.5. Eigentumsverhältnisse	5
1.6. Denkmalschutz.....	5
1.7. Immissionsschutz.....	6
1.8. Fließgewässer	6
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	6
2. Beschreibung des Plangebietes.....	7
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	7
2.2. Größe	8
2.3. Topographie und Vegetation.....	8
2.4. Geologie und Hydrologie	8
2.5. Grünordnerisches Gesamtkonzept	9
3. Erschließung und Erneuerbare Energien.....	10
3.1. Verkehrliche Erschließung	10
3.2. Wasserversorgung	10
3.3. Abwasserentsorgung	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.5. Stromversorgung.....	11
3.6. Fernmeldeanlagen	11
3.7. Abfallbeseitigung.....	12
3.8. Erschließungsträger	12
3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung	12
II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht.....	12
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	12

A) Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Walkertshofen in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbaugebiet „Röstergraben“ in Walkertshofen beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 23.04.2019
2. Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 23.04.2019

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Walkertshofen, den

.....

1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röstergraben“ plant die Gemeinde Walkertshofen die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im südwestlichen Ortsbereich eine rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Die Gemeinde Walkertshofen stellt damit dringend benötigte Wohnbauflächen für ihre Bürger zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen.

Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung, der Innenentwicklung im Allgemeinen sowohl eine Entwicklung auf anderen Flächen des Gemeindegebietes wurden von der Gemeinde Walkertshofen im Vorfeld dieser Planungen geprüft. Aus verschiedensten Gründen, z.B. fehlende gemeindeeigene Grundstücke, kein Erwerb von Fremdgrundstücken möglich usw. wurde das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes gewählt bzw. hat sich ergeben.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Walkertshofen nicht mit besonderer Bedeutung dargestellt. Es wird dem „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ zugeordnet.

In der Regionalplanung werden folgende Grundsätze genannt:

B V Siedlungswesen

- 1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden

Vorstehende Grundsätze und Ziele werden – soweit möglich – in der Bauleitplanung umgesetzt.

1.2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Walkertshofen beabsichtigt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aktuell kann die Gemeinde Walkertshofen keine eigenen Baugrundstücke für Interessenten anbieten. Wegen der andauernden Nachfrage nach Bauland soll deshalb ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Die Gemeinde Walkertshofen will damit ca. 19 neue Wohnbaugrundstücke für ihre Bürger zur Verfügung stellen.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walkertshofen ist das überplante Gebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann auch eine natürliche Ortsrandeingrünung nach Westen hin realisiert werden, diese existiert derzeit nicht. Nach Süden ist mittel- bis langfristig die Abrundung des Baugebietes geplant, deshalb wird derzeit auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich vollständig im Besitz der Gemeinde Walkertshofen.

1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.7. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Süden teils unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.8. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Walkertshofen

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Walkertshofen. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,63 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Norden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch die Hauptstraße Walkertshofen

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 944, 944/3, 945, 925 sowie 947/2 (TFI.) der Gemarkung Walkertshofen.

2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,63 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Wohnbaugrundstücke (davon festgesetzte Grünflächen auf Privatgrund)	13.769 900	84,72 5,54
2.	Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. begleitende Grünflächen, Flächen für Versickerung Niederschlagswasser und öffentliche Parkplätze)	2.394	14,73
3.	Sonstige Flächen ohne gesonderte Festsetzung	89	0,55
Gesamter Geltungsbereich		16.252	100,00

2.3. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Süden und Westen offenen Landwirtschaftsnutzung (Grünland- und Ackerfläche). Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv bewirtschaftet.

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost. Es ist keinerlei Baum- oder Heckenbestand vorhanden.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Da auch sonst kein nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand überplant wird, entfallen Ausgleichsmaßnahmen. Details zur Grünordnung werden in der Satzung beschrieben.

2.4. Geologie und Hydrologie

Bislang wurde von der Gemeinde Walkertshofen kein Bodengutachten beauftragt.

Es wird unterhalb des Oberbodens mit lehmigen und sandigen Böden gerechnet, die zumindest teilweise für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sein sollten. Rechtzeitig vor Beginn der Planungen zur Erschließung werden umfangreiche bodengeologische Untersuchungen durchgeführt, um belastbare Aussagen treffen zu können.

Mit Grundwasser ist im Bereich der üblichen Gründung von Bauwerken jeglicher Art nicht zu rechnen. Schichtenwasser kann lokal auftreten, entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind dann ggfs. zu treffen.

2.5. Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Randeingrünung nach Westen auf Privatgrund
- Grünstreifen nach Norden auf Privatgrund zum Schutz der bestehenden Vegetation entlang der Kreuzgasse
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien / Beläge im Bereich der öffentlichen Parkplätze.

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt von der Hauptstraße aus. Zur Kreuzgasse hin soll eine zweite Ein/Ausfahrt erstellt werden, um bei Notfällen das Baugebiet sicher erreichen zu können.

3.2. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Walkertshofen angeschlossen. Dieses wird vom Zweckverband Stauden-Wasserversorgung erstellt bzw. betrieben und unterhalten.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem).

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen soll – soweit der Untergrund es zulässt – durch Versickerung im Plangebiet erfolgen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohrversickerung anzuwenden. Schachtversickerung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist nur zulässig, falls eine Versickerung nicht oder nicht vollständig und eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 4.000 l vorgeschaltet ist. Vom Gesamtvolumen der Zisterne ist mindestens 50 % als Puffer für Niederschlagsereignisse freizuhalten. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Das anfallende Regenwasser muß zudem gedrosselt an den gemeindlichen Kanal abgegeben werden. Die Drosselung aus dem Retentionsbereich kann über eine schwimmende Drosseleinrichtung, z. B. der Firma Mall-Beton oder über eine druckabhängige Abflussdrosselung aus dem Behälter erfolgen. Beim letztgenannten System wird eine Bohrung definierter Größe in einem speziell geformten Überlaufsiphon platziert. Es wird eine schwimmende Drossel mit einer konstanten Drosselleistung von 1,0 l/s vorgesehen. Die Drosselabflüsse aus den Retentionszisternen werden gemeinsam mit den Notüberläufen der Zisternen in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes eingeleitet.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

3.6. Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises Augsburg. Wertstoffe werden in Wertstoffhöfen im Landkreis gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.8. Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt außer der Trinkwasserversorgung (ZV Stauden-WV) vollständig durch die Gemeinde Walkertshofen.

3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung

Die Gemeinde Walkertshofen möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie besteht deshalb die Möglichkeit, aufgrund der frei wählbaren Hauptfirstrichtung der Wohngebäude, sowohl Photovoltaik- als auch Solaranlagen auf den Dächern in Südausrichtung zu errichten. Ferner wird die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus - von der Gemeinde Walkertshofen ausdrücklich begrüßt.

II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung und in der Satzung behandelt. Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches kein nennenswerter Gehölzbestand befindet, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.