



**7. Änderung des Bebauungsplans
„Walleshausen-Mitte“**

Begründung

vom 07.11.2013

geändert am
27.02.2014

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Mitte“ in der Fassung vom 27.02.2014.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Walleshausen-Mitte“ wurde am 31.07.1982 rechtsverbindlich. Darüber hinaus existieren für den Planbereich bereits die rechtskräftigen Änderungen 1 bis 6.

Das Grundstück Flur Nr. 49/15 wurde bislang baulich noch nicht genutzt. Der Eigentümer dieses Grundstückes hat mit Schreiben vom 19.08.2013 den Wunsch an die Gemeinde herangetragen, das Baufenster für die Lage der Garagen nicht mehr neben dem Hauptgebäude sondern schräg versetzt vor diesem zu situieren. Alle sonstigen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen ansonsten auch weiterhin in unveränderter Form beibehalten werden.

Mit der o.g. geringfügigen Änderung kann eine Ausbildung/Anordnung der Garagen sichergestellt werden, die sich an der Garagensituierung der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits umgesetzten Bauvorhaben orientiert. Damit ist auch weiterhin sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude auf dem überplanten Grundstück in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen.

Nachdem trotz der vorgesehenen geringfügigen Änderung die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können und die angestrebte Veränderung auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Walleshausen-Mitte“ vom 31.07.1982 die 7. Änderung vorgenommen werden.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. der bisherigen Änderungen 1 bis 6 bleiben hingegen weiterhin unverändert gültig.

B) Flächen für Garagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang unmittelbar westlich der überbaubaren Grundstücksfläche für das Hauptgebäude dargestellte Fläche für Garagen wird in der Planzeichnung so nach Nordosten verschoben, dass die Fläche nordöstlich unmittelbar an die Baugrenze des Hauptgebäudes angrenzt. Der Abstand von Garagen zur Straße kann somit von bisher ca. 15 m auf nun nur noch 5 m verkürzt werden. Dadurch muss künftig auch deutlich weniger Grundstücksfläche versiegelt werden.

C) Umweltprüfung

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen novellierten BauGB 2004 wurde das Recht der räumlichen Planung u.a. an Elemente des europäischen Rechtssystems im Bereich des Umweltrechtes angeglichen und dabei strukturell vereinfacht. Mit diesem Gesetz erfolgte u.a. die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Abgesehen von einigen wenigen bestandswahrenden bzw. geringfügig geänderten Plänen sind nunmehr alle Bauleitpläne umweltprüfungspflichtig. Für das plangegegenständliche Änderungsverfahren trifft diese Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht zu, da es sich hierbei nur um eine geringfügige Änderung eines bereits bestehenden Baurechts handelt, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem trägt die Änderung zu einer Verringerung des Versiegelungsanteils auf dem überplanten Grundstück bei.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Mitte“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 49/5 Gemarkung Walleshausen.

Das Änderungsgebiet liegt in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Walleshausen in Nachbarschaft zur Bundesbahnlinie Mering-Weilheim. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Doppelhäuser sowie soziale Einrichtun-

gen (Kindergarten). Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Propst-Daisenberger-Straße gewährleistet.

Mit Ausnahme der lagemäßigen Anpassung der Flächen für Garagen bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen-Mitte“ vom 31.07.1982 einschließlich der bislang rechtsverbindlichen Änderungen 1 bis 6 unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die allgemeine Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bisher bereits durchgeführten Änderungen gilt für die unveränderten Inhalte auch weiterhin fort.

E) Ver- und Entsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sämtliche Neubauten sind abwassertechnisch an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf den erforderlichen Mindestabstand von 1 m zwischen der Sohle der Sickeranlage und dem Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen tech-

nischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu entnehmen. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind vorzusehen.

Entsprechende Informationen finden sich auch auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. ist über die in der Probst-Daisenberger-Straße bereits anliegenden Leitungen gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

F) Grundwasser und Oberflächengewässer

Im Bereich des Änderungsgebietes ist mit einem Grundwasserspiegel bis Geländeoberkante zu rechnen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren selbst, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z.B. Kellerausbau), oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung) ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten. Entsprechende Informationen finden sich auch auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Mit der Paar liegt ein Gewässer II. Ordnung ≥ 100 m westlich des Änderungsgebietes. Entlang der Paar wurden die Flächen teilweise nach § 76 WHG als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet festgelegt. Das Änderungsgebiet liegt jedoch vollumfänglich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Östlich des Änderungsgebietes verläuft mit dem Fehlbach zudem ein Gewässer III. Ordnung. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis ergibt sich im Fehlbach im Bereich des Änderungsgebietes eine Wasserspiegellhöhe von 558,8 m ü.NN. Demzufolge sollten die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) sowie sämtliche Bauteile um Gebäudeöffnungen (z. B. Lichtschächte, Brüstungen von Kellertreppen) bis zu einer Höhenkote von mind. 559,1 m ü.NN hochwassersicher ausgeführt werden und die Keller sowie die Kelleröffnungen wasserundurchlässig hergestellt werden.

G) **Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche**

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) des Landkreises Landsberg am Lech sind für das Änderungsgebiet keine Gefahrenpotentiale oder Bodenbelastungen bekannt. Unabhängig davon ist bei Erdarbeiten generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

H) **Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler bzw. Bau- und Kunstdenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

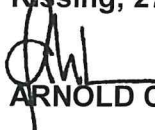
Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I) Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Mitte“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 27.02.2014


ARNOLD CONSULT AG