Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Walser Wiese“

Stand: 06.12.2006

Ortsplanung:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Inhalt Seite

1.0	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**3**
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage im Ortszusammenhang	4
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.0	**Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks**	**5**
2.1	Abgrenzung Geltungsbereich	5
2.2	Denkmalschutz	6
2.3	Umgebungsbebauung und Infrastruktur	6
2.4	Vorhandene Bebauung und sonstige Nutzungen	6
2.5	Verkehrsanbindung	6
3.0	**Begründung einzelner Festsetzungen**	**7**
3.1	Umgriff der Planung	7
3.2	Art und Maß der Nutzung	7
3.3	Mindestgrößen der Baugrundstücke	7
3.4	Anzahl der Wohnungen	7
3.5	Festlegung privater Grünflächen	7
3.6	Geplante Straßen- und Geländehöhen	7
3.7	Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes	8
3.8	Festlegung der Höhenlage der Gebäude, Wandhöhe	8
3.9	Festlegung der Geschosszahl	9
3.10	Immissionen	9
3.11	Stellplätze und Garagen	9
3.12	Größe und Untergrundverhältnisse	9
3.13	Entwässerungskonzept Oberflächenwasser „Walser Wiese	9
4.0	**Grünordnung**	**10**
4.1	Bestandsaufnahme	10
4.2	Ziele der Grünordnung	10
4.3	Maßnahmen	10
4.4	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	10
4.5	Anwendung der Eingriffsregelung	10
5.0	**Sonstiges**	
5.1	Wasserwirtschaftliche Hinweise	11
5.2	Altlasten	11
5.3	Denkmalschutz	11
6.0	**Erschließung**	**12**
7.0	**Flächenzusammenstellung**	**13**
8.0	**Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**	**14**
9.0	**Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**	**16**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Walser Wiese“ Gemeinde Feldafing am Starnberger See

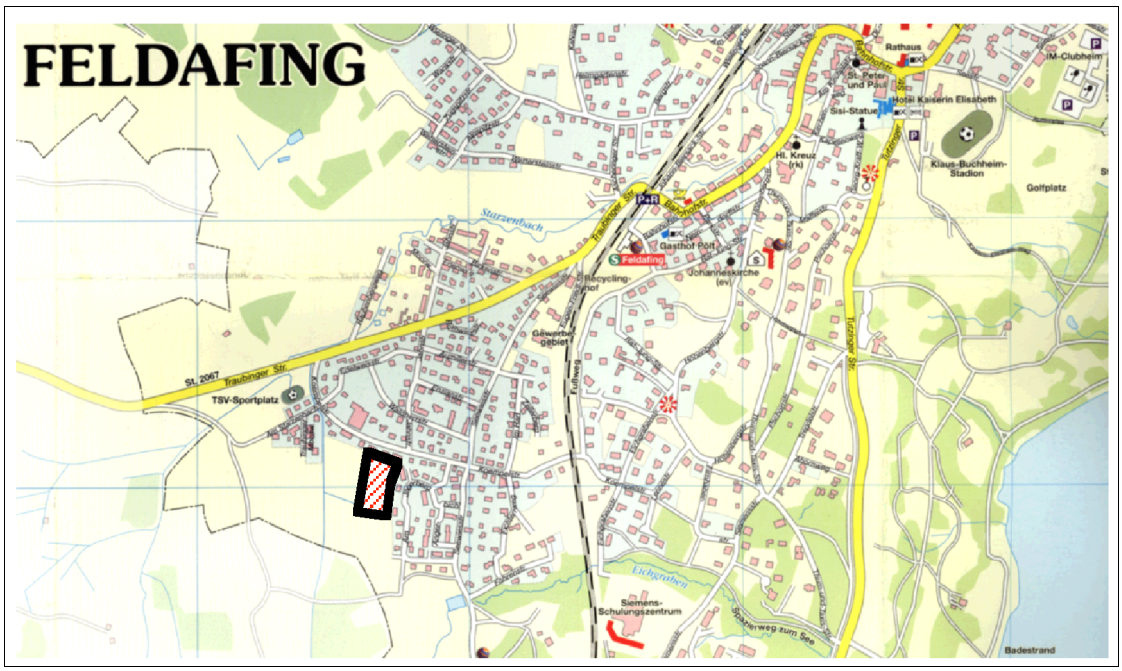
1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom ..... 2006 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 53 „Walser Wiese“ aufzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Walser Wiese“. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Außenbereich, grenzt jedoch im Norden und Osten direkt an die bestehende Einfamilienhaus-Bebauung an. Gehölzbestände sind auf der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche nicht vorhanden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen so festgelegt werden, dass eine angemessene Bebauung unter Berücksichtigung der bescheiden dimensionierten Erschließungsanlagen sichergestellt und am Ortsrand von Feldafing eine relativ großräumige, durchgrünte städtebauliche Struktur erzielt werden kann.

1.2 Lage im Ortszusammenhang



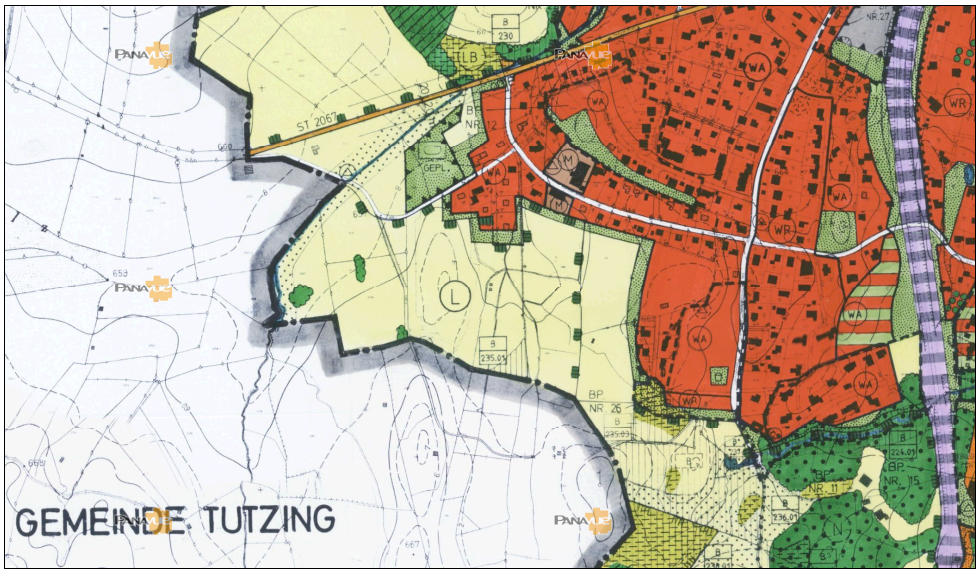
Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des historischen Ortskerns von Feldafing zwischen der Koempelstraße und westlich Am Jägerberg. Die zweigleisige Bahnlinie München – Mittenwald liegt ca. 450 m entfernt im Osten; der Starnberger See liegt ca. 1,5 km vom Baugebiet entfernt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

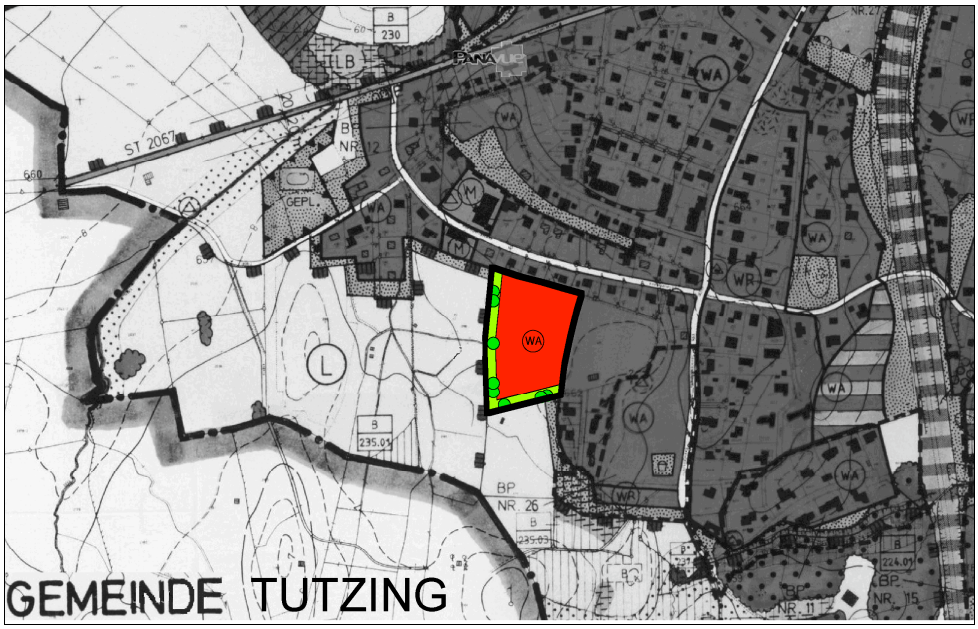
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dar. Um den geplanten Bebauungsplan Nr. 53 „Walser Wiese“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Im Anschluss an das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO soll daher dieses geringfügig erweitert werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann nach Änderung des FNP damit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan o.M.

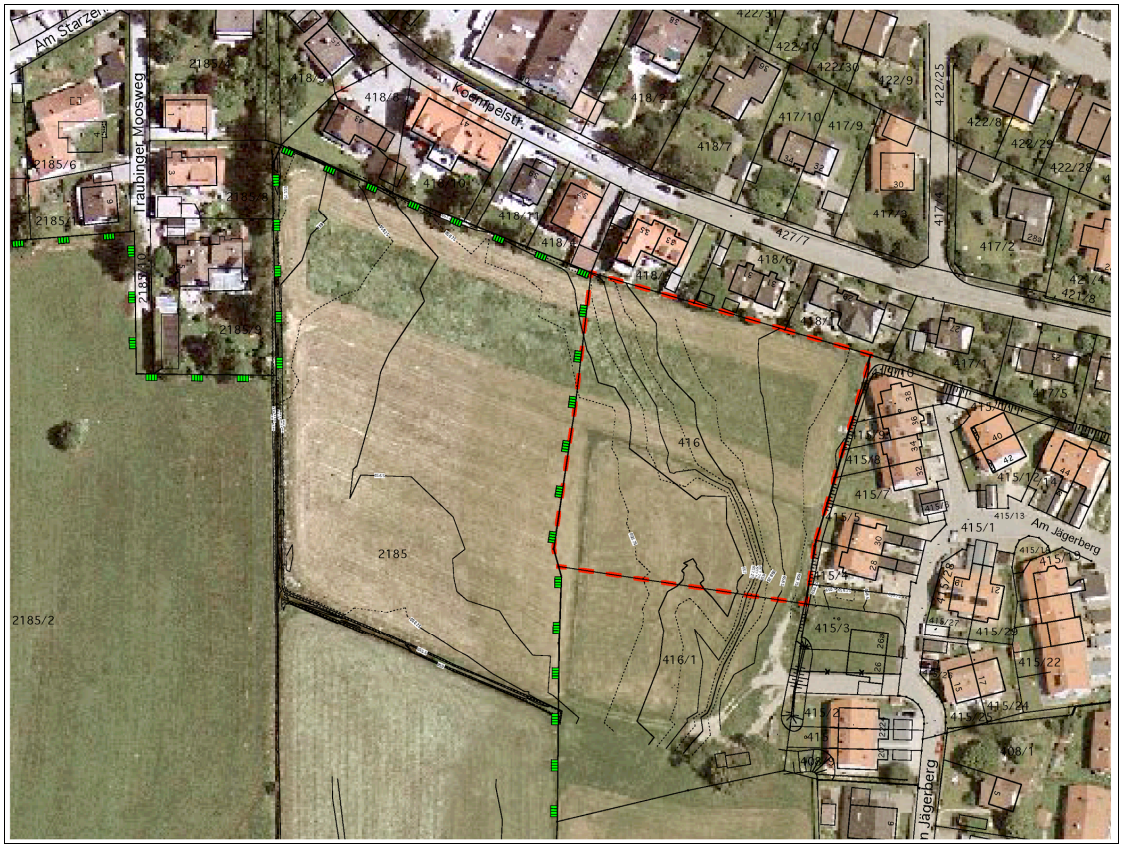


Ausschnitt geplante 1. Flächennutzungsplanänderung o.M.

2.0 Abgrenzung, Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Umgriff hat eine Gesamtgröße von 6.597 m^2, gerundet 0,66 ha.



Der Planbereich (Tl.Fl.Nr. 416) liegt südwestlich des historischen Ortskerns der Gemeinde Feldafing, ca. 1.500 m von der Ortsmitte entfernt. Er liegt südlich der Koempelstraße und westlich der Straße Am Jägerberg, einem kleinen relativ dicht bebauten Wohngebiet im Einheimischenmodell.

Das Gelände liegt teilweise geringfügig tiefer als die Siedlung Am Jägerberg. Eine gering ausgeprägte Topographie mit ca. 2 m verläuft etwa diagonal durch das Gelände. Die Strasse im Osten, die den Anschluss an die Straße Am Jägerberg ermöglicht, wurde später noch um eine Doppelhausbreite nach Norden verschoben.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt direkt im Westen des Planbereiches an.
Das Gebiet ist günstig auf halbem Weg an die S-Bahn angeschlossen.
Der Untergrund besteht aus lehmigem bis moorigem Boden (Moräne).
Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 7 – 8 m an (Siehe auch: Umweltbericht).

Analog der vorhandenen Bebauung Am Jägerberg sollte für Kellerbauwerke voraussichtlich mit notwendigen Schutzmaßnahmen gegen das Schichtwasser gerechnet werden, z.B. durch Abdichtung oder durch Drainage. Bei Baumaßnahmen allgemein ist die Standsicherheit nachzuweisen, gegebenenfalls durch auf die einzelnen Grundstücke bezogene Baugrunduntersuchungen (wegen des häufig wechselnden Untergrundes).

2.2 Denkmalschutz

Im Gebiet ist weder eine Bebauung vorhanden, noch gibt es Einzeldenkmäler, auch nicht im angrenzenden Siedlungsbereich.

2.3 Umgebungsbebauung und Infrastruktur

Die Entfernung zum S-Bahnhof beträgt ca. 750 m, zum Ortszentrum ca. 1.500 m; die Grundschule liegt an der Höhenbergstraße, evangelische und kath. Kirche ebenfalls ca. 150 m Luftlinie, Rathaus ca. 1.500 m. Läden liegen ebenfalls in einer Entfernung von ca. 1.200 m an der Bahnhofstraße.
An das Baugebiet grenzen außer dem Einheimischenmodell Am Jägerberg, weitere locker bebaute Wohngebiete an.

2.4 Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken erfolgt über die vorhandene Straße Am Jägerberg. Wünschenswert wäre langfristig eine Fußweganbindung zur Koempelstraße und ggf. nach Westen in Richtung Sportplatz. Um die Verkehrsbelastung in dem Anbindungsbereich gering zu halten, soll nur eine lockere Einfamilienhausbebauung mit etwas größeren Grundstücken und wenigen Wohnungen realisiert werden. Planungsrechtlich wird deshalb Vorsorge getroffen werden gegen eine spekulativ höhere Ausnutzung der Grundstücke.

3.0 Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Umgriff der Planung

Aufgrund der sensiblen Lage der Gemeinde Feldafing am Starnberger See und der eng begrenzten Einwohnergleichwerte im Rahmen der Ringkanalisation ist die Gemeinde bestrebt, Schritt für Schritt Bebauungspläne aufzustellen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Die Art der Nutzung ist das allgemeine Wohngebiet entsprechend den Festlegungen in der parallel aufzustellenden 1. Flächennutzungsplanänderung.
Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche in Quadratmetern festgelegt. Rechnet man alle zulässigen Grundflächen bezogen auf das Nettobauland zusammen, so ergibt sich folgende Ausnutzung:
- Nettobauland: 5.363 qm
- 6 x 130 qm Grundfläche = 780 qm.
- GRZ = 780 qm : 5.291 qm = 0,15

3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser mit 750 qm greift die angestrebte Grundstücksgröße auf.

3.4 Anzahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen (Ortsrandbebauung) und verkehrlichen Gründen (Verkehrsbelastung bei der Zufahrtsstraße Am Jägerberg) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstzulässige Anzahl der Wohnungen bezogen auf das Bauland begrenzt festgelegt.
Nach den zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (auch nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.10.1998 - 4c 1.97 - (OVG Lüneburg)) erfolgt die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen durch eine Verhältniszahl bezogen auf die Grundstücksfläche. Pro vollendeter 400 qm Grundstücksfläche wird 1 Wohnung zugelassen. Diese Zahl soll sicherstellen, dass bei den vorgesehenen Baugrundstücken regelmäßig nur 1 (Familien-) Wohnung realisiert wird. Weitere Wohnungen hätten auch zusätzliche Stellplätze und Garagen zur Folge, was aufgrund der Ortsrandsituation und des bestehenden angrenzenden Wohngebietes städtebaulich nicht vertretbar wäre.
Schon immer stand die Gemeinde hier unter dem Druck entsprechender Bauanfragen nach mehr Dichte. Allerdings ist auch diese Regelung nur im Verbund mit anderen Festsetzungen geeignet, eine lockere Ortsrandbebauung zu sichern.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Auch dies, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

3.5 Festlegung privater Grünflächen gem. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

Der westliche Rand des neuen Baugebietes soll durch heimische Laubbäume, vor allem hochstämmige Obstbäume und Sträucher wirksam eingegrünt werden. In einem 5m-Streiben ab Graben sind außerdem keine Nebengebäude zulässig, um die Ortsrandeingrünung und naturnahe Böschung zu sichern.
Die Trenngrünfläche nach Osten und Norden zum bestehenden Baugebiet mit einer Breite von 5 m soll den gesetzlich mindestens notwendigen Abstand von 3 m vergrößern und den Abstand zwischen der Altbebauung und der neu hinzu kommenden Bebauung sicherstellen. Aus Rücksichtnahme für die angrenzende dichte Bebauung wird beim neuen Baugebiet nur eine aufgelockerte Bebauung zugelassen.

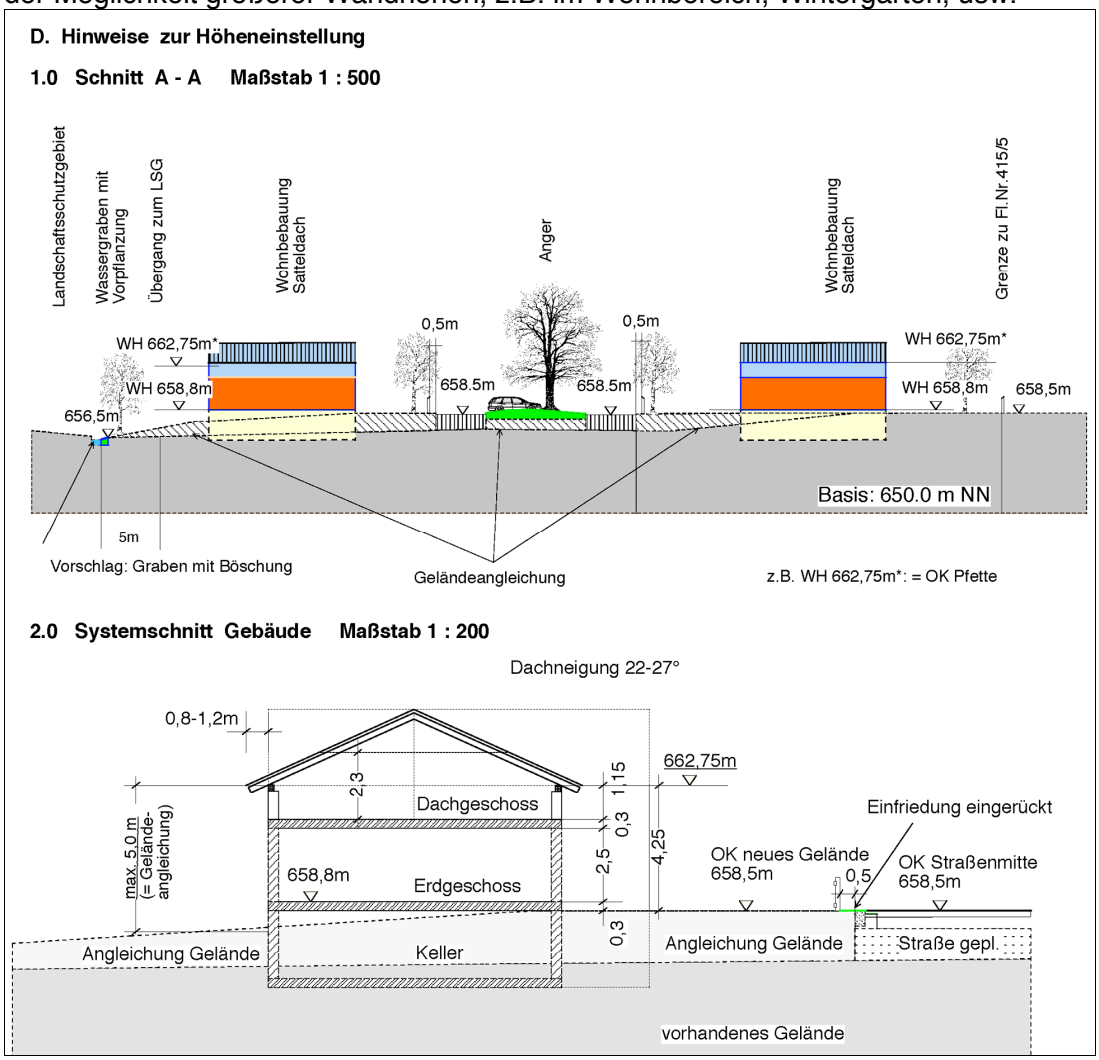
3.6 Geplante Straßen- und Geländehöhen

Die Erschließungsstraße des neuen Baugebietes wird ausgehend von der Anbindung an die Straße „Am Jägerberg“ etwas höher gelegt als das vorhandene Gelände (Sicherung Abwasserkanalanschluss; Regenwasserkanalanschluss). Sodann wird das Gelände an die neue Straßenhöhe angeglichen. Zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet soll das Gelände durch wechselnde Böschungsneigungen möglichst naturnah abgeböscht werden.

3.7 Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes

Das bestehende Gelände liegt etwas tiefer als das neue geplante Gelände. Nach Erstellung der Erschließungsstraße und deren endgültiger Höhenlage müssen die Oberkanten der angrenzenden Baugrundstücke zwingend angeglichen werden, wobei Stützmauern zu den Nachbargrundstücken unzulässig sind.

Bei den Baugrundstücken nach Westen ist eine klare Kante zum Landschaftsschutzgebiet geplant. Ausgehend von der Oberkante des naturnahen Grabens müssen die geplanten Gelände der Baugrundstücke flach wie im Plan eingetragen abgeböscht werden, wobei im Bereich der Gebäude das Gelände sehr flach zu böschen ist (ca. 5%)., danach etwas steiler (ca. 10-20%). Anbauten nach Westen können entsprechend dem Geländeabfall dann baulich abgetreppt werden mit der Möglichkeit größerer Wandhöhen, z.B. im Wohnbereich, Wintergärten, usw.



3.8 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe

In der Planzeichnung ist neben den geplanten Anschluss-Straßenhöhen die Wandhöhe auf Normal Null festgesetzt. Diese Höhenfestlegung soll sicherstellen, dass unangepasste, höhere Gebäude vermieden werden. Zusätzlich wird die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens mit max. 0,30 m über der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt. Ziel ist es, die Höhenentwicklung der neuen Gebäude deutlich unterhalb des bestehenden Wohngebietes Am Jägerberg zu halten.

3.9 Festlegung der Geschosszahl

Die neu hinzu kommende Bebauung soll sich höhenmäßig abstufen zum Landschaftsschutzgebiet. Daher wurde eine eingeschossige Bebauung mit höherem Kniestock und Dachausbau geplant.

3.10 Immissionen

Verkehrsreiche Straßen oder belastete Bahnlinien sind im Umfeld des neuen Baugebietes nicht vorhanden bzw. tangieren dieses Gebiet nicht.

3.11 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen werden auf den Baugrundstücken eingeplant. Nachdem die Gemeinde Feldafing keine Stellplatzsatzung bisher erlassen hat, wurde eine in der Gemeinde Feldafing übliche Regelung eingearbeitet. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur versickerungsfähig ausgebildet werden.
Tiefgaragen sind wegen der größeren Baugrundstücke nicht notwendig und werden im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele einer lockeren Bebauung ausgeschlossen.

3.12 Größe und Untergrundverhältnisse

Die festgesetzte Wohnbaufläche ist ca. 0,66 ha groß und wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Es liegt am westlichen Ortsrand von Feldafing mit einem leichten Gefälle zum Landschaftsschutzgebiet. Der Untergrund besteht aus einem lehmigen Moränenkies. Dieser ist bekannter maßen hinsichtlich Versickerung wechselhaft, in der Regel jedoch nur in Einzelfällen versickerungsfähig.
Das Grundwasser steht relativ hoch an: im westlichen Bereich zum Landschaftsschutzgebiet verlaufen mehrere Entwässerungsgräben. Das Gelände fällt leicht nach Westen von ca. 458,50 m auf dann ca. 456,50 m ü NN um etwa 2 m an.

3.13 Entwässerungskonzept Oberflächenwasser „Walser Wiese“:

1) Höhenlage und Einstellung im Gelände; Erschließungsstraße ca. 458.5 m - 459.0 m ü NN, um Entwässerung im natürlichen Gefälle zu erreichen.
2) Anhebung Baugelände im Bereich der Walser Wiese auf das neue Straßenniveau; Abböschung nach Westen, Angleichung nach Norden und Osten an den Bestand
3) Ggf. Regenwasserzisternen auf Einzelgrundstück mit Drosseleinrichtung; geringe Versickerung Festsetzung mittlerer Drosselabfluss, i.M. max. 3,0 l/s
4) Ableitung, wo erforderlich, über unterirdischen Regenwasserkanal in offenes Grabensystem, teilweise geringe Versickerung und Verdunstung. Bezüglich der Versickerungungsfähigkeit wird eine Begutachtung jeder Parzelle angeregt.
5) Teilweise Einleitung Regenwasser in westlichen Graben bei den angrenzenden Grundstücken; naturnahe Gestaltung als extensive Grünflächen, wechselfeucht und naturnah (ökologische Aufwertung gegenüber Bestand!)
6) Das anzulegende offene Grabensystem an der Westseite des neuen Baugebietes insbesondere an der Südseite sollte nach Süden und Westen mit dem Bestand verknüpft werden (Wasserrechtliches Verfahren erforderlich!)
7) Fortführung des überschüssigen Oberflächenwassers in gemeindlichen Regenkanal in der Straße Am Jägerberg

4.0 Grünordnung

4.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme und Bewertung ist dem nachfolgenden Umweltbericht in Ziffer 9.0 zu entnehmen.

4.2 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Sicherung eines durchgrünten lockeren Villengebietes vom Landschaftsschutzgebiet aus
- Durchgrünung des Baugebietes auf den Privatgrundstücken im Bereich von Neubauten
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Schutz des Landschaftsschutzgebietes vor „Inanspruchnahme“ durch das direkt angrenzende neue Wohngebiet

4.3 Maßnahmen

- Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen im Bereich der Wendeanlage; Ausbildung als „Platzsituation
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich von Neubauten
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung bzw. Ableitung in dem neuen, naturnahen Graben von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.
Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.

4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für das neue Baugebiet angewandt werden; siehe hierzu Ziffer 4.5.

4.5 Anwendung der Eingriffsregelung

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Walser Wiese“ gem. § 9 und § 13 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB muss eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)“ durchgeführt werden, da die Planung wegen der notwendigen Geländeangleichung nachhaltige Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zur Folge hat.

5.0 Sonstiges

5.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Sofern der Untergrund auch dafür nicht ausreichend durchlässig und aufnahmefähig ist, kann anschließend untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser über den neu anzulegenden naturnahen Graben am westlichen Baugebietsrand abzuleiten (für die direkt angrenzenden Gebäude).
Anschließend ist auch die Voraussetzung zu schaffen, das Regenwasser über einen Regenwasserkanal in einen Vorfluter abzuleiten. In diesem Fall sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser ATV) zu beachten. Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität des Gewässers sind zu vermeiden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

5.2 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder dem Wasserwirtschaftsamt noch der Gemeinde Feldafing bekannt.

5.3 Denkmalschutz

DSchG Art. 8,1: 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. 8,2: 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.

6.0 Erschließung

6.1 Straße

Das Grundstück ist durch die Anbindung an die vorhandene Straße „Am Jägerberg“ erschlossen, bzw. kann dort angebunden werden. Um die Verkehrsbelastung in dem Straßenstück südlich der bereits bebauten Fl.Nrn. 415/3 und 415/4 möglichst gering zu halten, soll nur eine geringe dichte der Bebauung mit größeren Baugrundstücken und wenigen Wohnungen zuglassen werden. Damit kann der oft störende Kfz-Verkehr in geringen Grenzen gehalten werden.

6.2 Wasserversorgung

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert.

6.3 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal im Trennsystem in den Straßen gesichert. Die Höhenlage des neuen Baugebietes wird so errichtet, dass ein Anschluss im freien Gefälle noch möglich ist.
Darüber hinaus werden Vorkehrungen getroffen, unverschmutztes Niederschlagwsser von Dächern und sonstigen flächen, soweit möglich, zu versickern.

6.4 Erdgas

Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich.

6.5 Stromversorgung (E.ON Bayern AG)

Die E.ON Bayern AG weist regelmäßig auf folgendes hin**:**
Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude wird durch neu zu errichtende Anlagen gesichert.
Sämtliche Neu bzw. Umbauten werden über Erdkabel angeschlossen.
Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

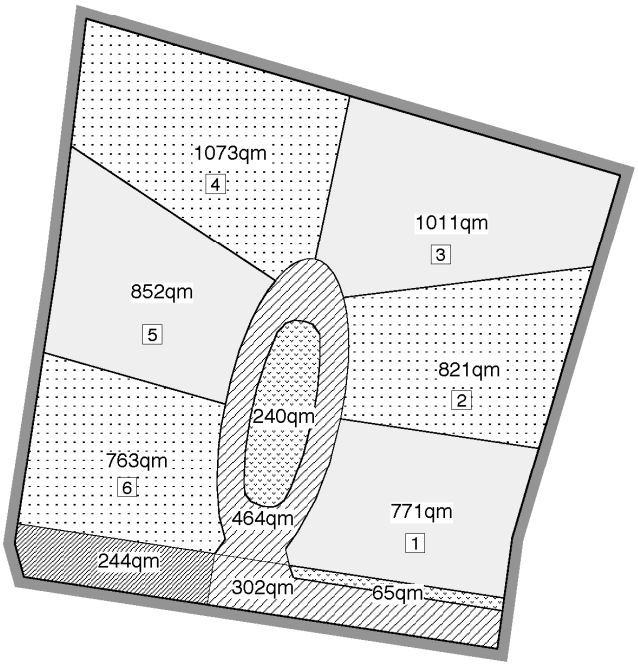
6.6 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanung sind außer einer Neuparzellierung sonstige bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.0 Flächenzusammenstellung

7.1 Flächenbilanz

	Anzahl	Fläche	%
Baugrundstücke	6	5.291 qm	80,2 %
öffentl. Grün+P-Flächen		304 qm	4,6 %
öffentliche Straßenflächen		766 qm	11,6 %
Landwirt, G+R		244 qm	3,6 %
Umgriff Bebauungsplan		6.597 qm	100,0 %



Umgriff:
6.597 qm

Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Bebauungsplan "Walser Wiese mit Umfeld"
Gmkg. Feldafing

Maßstab: 1 : 1000

- Flächenübersicht

N

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Feldafing

0 20 40 60 80 100m

Stand: 06.12.2006

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: goslich@web.de

8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Dezember 2006)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege	
766 qm a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung, Bodenaustausch und Straßenentwässerung)	76.600.- €
Beleuchtung	
2 Leuchten a 1.500.- €	3.000.- €
Summe	79.600.- €
Gerundet	**80.000.-** €

8.2 Kosten Grünordnung (ohne Grunderwerb)

Anlegen von externen Ausgleichsflächen mit Mulden und Senken, Geländeplanum, Ansaat, Pflege, außerhalb Geltungsbereich	
ca. 3.299 qm x 4,- €/ qm	13.194.- €
Anlegen wechselfeuchter Graben- und Retentionsflächen	
ca. 100 lfd. m x 2 m = 200 qm x 8,- €/ qm	1.600.- €
Großbäume pflanzen	
ca. 3 Stück x 300,- €	900.- €
Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen	
ca. 10 Stück x 150,- €	1.500.- €
Schotter- und Rasenpflaster(Parkplätze) herstellen	
ca. 305 qm x 30,- €/ qm	7.625.- €
Landwirtschaft	
ca. 244 qm x 25,- €/qm	6.100.-€
	30.919.- €
Gesamtkosten Grünordnung **gerundet**	**30.000.-** €

8.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung	
- 100 lfd. m a 150.- €	15.000.- €
Abwasserkanal	
- 100 lfd. m a 300.- €	30.000.- €
Regenwasserkanal	
- 100 lfd. m a 200.- €	20.000.- €
Summe	65.000.- €
Summe gerundet	**65.000.-** €

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	**175.000.-** €
+ 10 % Baunebenkosten	17.500.- €

Summe netto	192.500.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	36.575.- €
Summe brutto	229.075.- €
Summe gerundet	**230.000.- €**

(Erschließungskosten pro Parzelle brutto: 38.180.- €)

8.5 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 8.1 - 8.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten:	35.- € - 40.- €/qm Bruttobauland
6.597qm x 35.- € - 40.- €/qm	230.895.-€ - 263.880.- €

9.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Feldafing. Im Norden grenzen Einzel- und Doppelhäuser an, im Osten Doppel- und Reihenhäuser. Im Westen und im Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Gebiet wird heute als Grünland landwirtschaftliche genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Das Gebiet ist nach Südwesten geneigt.

9.1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Die Einheit umfasst die eisgeformte Landschaft des Isarvorlandgletschers. Das Becken des Starnberger Sees entstand aus Teilströmen dieses Gletschers, das angrenzende Hügelland ist das Aufschüttungsgebiet. Es bildete sich eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen Drumlinausbildungen. In Mulden und Becken sind anmoorige Böden und echte Moorböden weit verbreitet.

Das Gelände hat im Osten eine Geländehöhe von 658,70, fällt nach Westen zur Mitte des Gebietes um 0,5 m ab. Es schließt sich eine 1,25 m hohe Böschung an und fällt zum westlichen Gebietsrand nochmals um 0,5 m. Das Gelände wird heute landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreis Starnberg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Allerdings grenzt das Gebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“.

9.1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Entsprechend der Fließrichtung des Gletschereises bildeten sich durch Aufwölbungen Hügel (Drumlins) heraus, die stromlinienförmig ausgerichtet sind.

In den Senken der hügeligen Moränenlandschaft, aus denen das Wasser nicht zügig abfließen kann, haben sich Moore gebildet (z. B. südlich vom Hochweiher).

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

9.1.3 Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Starzenbach, der in den Starnberger See mündet. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 7 – 8 m an.

Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist gering.
Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Der hohe Versiegelungsgrad des Vorhabens führt zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

9.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“, Untereinheit Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Durch den mildernden Einfluß der Donau und des Lechs herrschen relativ warme und trockene Verhältnisse. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 750 bis 800 mm, die mittlere Lufttemperatur 7-8° C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem durch Grünland genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der Topographie keine ausgeprägten Kaltluftströme.

9.1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird heute landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Auf das Vorkommen seltener Tierarten kann aufgrund der intensiven Gründlandnutzung und der angrenzenden Bebauung nicht geschlossen werden.

Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet direkt an den Planungsraum an.

9.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt.

Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Westen und von Süden einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Walserwiese“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden
- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser
- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch hohen Versiegelungsgrad des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Beeinträchtigung einer Grünlandgesellschaft Kratzdistelwiese

Schutzgut Landschaftsbild
- Veränderung der weit überschaubaren Landschaft durch Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung
- Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes durch Auffüllung des Geländes bis zu 1,5 m

9.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 4.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser
- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft
- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild
- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

9.5 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

9.6 Ausgleichsflächenbedarf

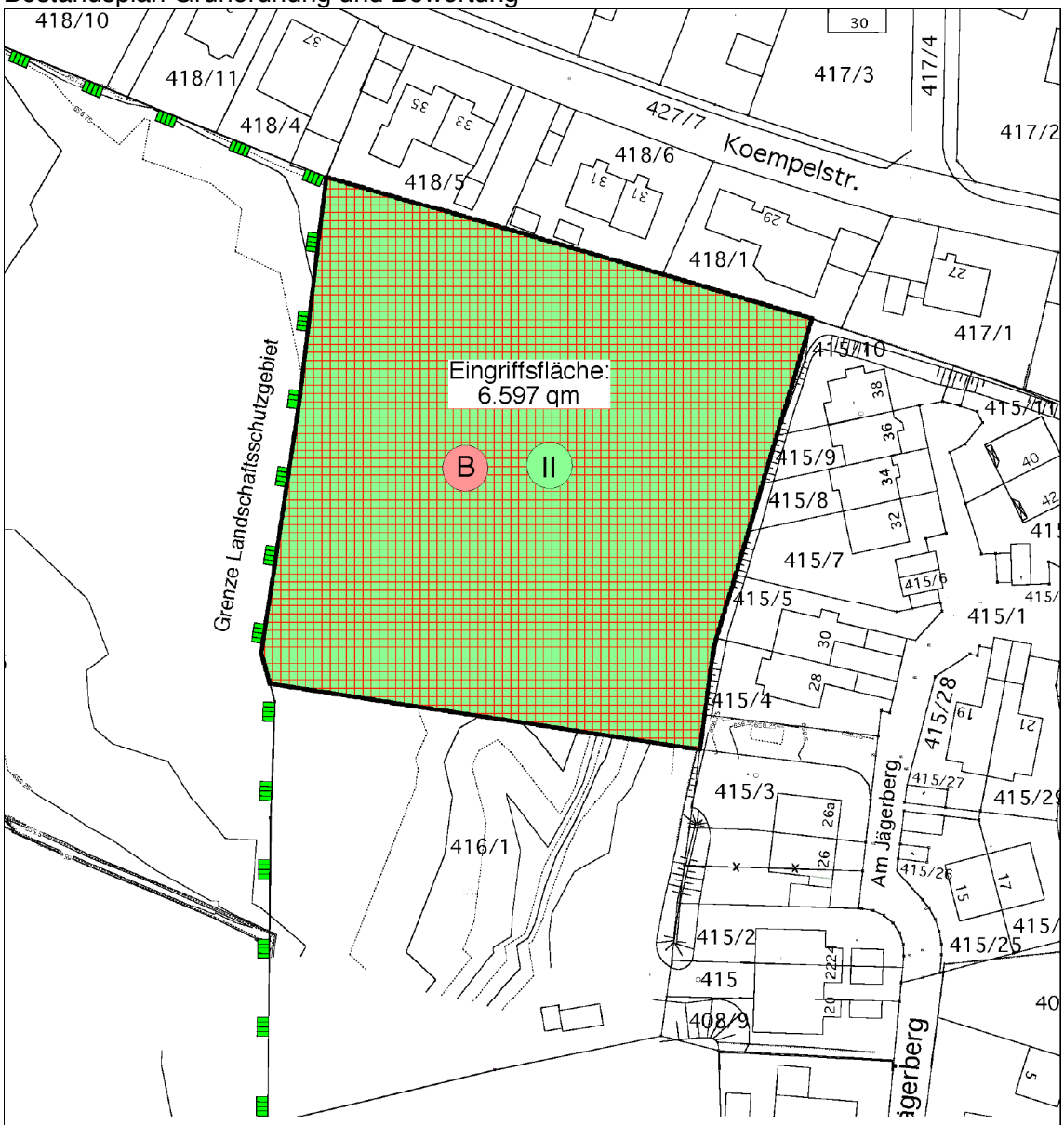
Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünland, bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Veränderung des Landschaftsbildes durch Auffüllungen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie II und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.
Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Pflanzbindungen wird der Ausgleichsfaktor mit 0,5 festgesetzt.

Der Ausgleichsflächenbedarf errechnet sich aus der Größe des Plangebietes (6.597 qm) und dem Ausgleichsfaktor (0,5):

6.597 qm x 0,5 = Ausgleichsflächenbedarf 3.299 qm

Bestandsplan Grünordnung und Bewertung



Planzeichenerklärung

Geltungsbereich Bebauungsplan

Ausgangszustand und Bewertung

II Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)

Einstufung der Planung

B Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ ≤ 0,35

Beeinträchtigungsintensität

Überlagerung der obigen Gebietskategorie-flächen und Eingriffstypenflächen

Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Bebauungsplan "Walser Wiese mit Umfeld"
Gmkg. Feldafing

- Eingriffsfläche Bebauungsplan Maßstab: 1 : 1000

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Feldafing

N

0 10 20 30 40 50m

Stand: 06.12.2006

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695500 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: goslich@web.de

9.7 Grünordnung

Die Grünordnung hat das Ziel, die baulichen Anlagen möglichst gut in die umgebende Landschaft einzubinden.

Innerhalb des Geländes werden auf der Westseite, der Nordseite und der Ostseite sowie an der zentralen Erschließung des Plangebietes Gehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen vorgenommen, die zum einen die Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft unterstützen werden und zum anderen der inneren Durchgrünung des Baugebietes dienen.

Auf den Baugrundstücken ist die Pflanzung von großkronigen Bäumen vorgesehen, die am besten eine landschaftliche Einbindung bewirken.

Nach Westen wird das Gelände am Rand der Bebauung abgeböscht, um einen gleichmäßigen Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet herzustellen.

9.8 Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden, sie werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

9.9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, nach 4 Jahren die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begehen, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

9.10 Zusammenfassung

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden, sie werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

Feldafing, ...

Sontheim, Erster Bürgermeister

Stand: 06.12.2006