

**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan an der Kehrerstraße
(„Bauer-Grundstück“)
Gemeinde Bad Kohlgrub**

Planfassung v. 30.06.2009

1. Anlass und Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bad Kohlgruber Wohnbau GmbH hat das sog. „Bauer-Grundstück“ erworben. Sie beabsichtigt es mit 5 kleineren Wohnhäusern auf relativ kleinen Grundstücken zu bebauen. Hierfür besteht in Bad Kohlgrub Bedarf.

Das „Bauer-Grundstück“ ist im Flächennutzungsplan bereits seit Jahrzehnten als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Ansicht des Landratsamtes liegt das Grundstück noch im Außenbereich. Insoweit ist ein Bebauungsplan mit Wohnen als Art der Nutzung erforderlich. Somit ist auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit und Umgebung des Baugebietes

Die vorgesehene Ausweisung ist 2.850 m² groß. Sie liegt nördlich des Ortszentrums in 2. Reihe östlich der Kehrerstraße.

Beim gegebenen Gebiet handelt es sich derzeit um eine 2-mahdige intensiv genutzte Wiese, ohne sonstigen Bewuchs.

Das Gebiet ist nach Süden und Westen relativ eben, in den nördlichen und östlichen Randbereichen, insbesondere in der nordöstliche Ecke steigt es etwas kräftiger an. Der östliche Hangbereich ist der Ausläufer des Hügels unter dem Weiler Wäldle.

Nach Süden, Westen und Norden ist das Gebiet von 1-2-geschossiger Wohnbebauung umschlossen. Einzig nach Osten grenzt die freie Wiesenlandschaft an.

3. Geplante Nutzung

Bei der vorgesehenen Nutzung geht es um 5 Wohnbaugrundstücke mit Größen von 400 – 500 m². Geplant sind kleinere Wohnhäuser, sog. Kniestockhäuser. In der Regel soll jedes Haus nur eine Wohnung erhalten, ausnahmsweise ist auch eine kleine 2. Wohneinheit möglich.

Die geplante Bebauung entspricht einem Einwohnerzuwachs von etwa 20 Personen.

4. Straßenerschließung

Das Gebiet wird über eine öffentliche Stichstraße von ca. 100 m Länge erschlossen, die an die Kehrerstraße angebunden ist. Die Stichstraße endet mit einem Wendepplatz, der für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Die Stichstraße soll im Sinne einer Spielstraße verkehrsberuhigt werden.

5. Bezug zum Regionalplan

Laut dem Regionalplan soll sich die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den Siedlungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränken. Dies ist beim geplanten Baugebiet gegeben. Laut einer Voruntersuchung gibt es in der einheimischen Bevölkerung Bedarf an kostengünstigen, also relativ kleinen

Baugrundstücken in guter Lage, auf denen familiengerechte Kniestockhäuser errichtet werden können.

6. **Kosten der Ausweisung für die Gemeinde und Anlieger**

Für die Gemeinde und Anlieger (Eigentümer der Flurstücke Nr. 2260/19, 2260/21, 2257 u. 2256/3) entstehen durch die Ausweisung keine Kosten. Diese treffen laut Erschließungsvertrag die Kohlgruber Wohnbau GmbH. Der Anschluss an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung ist gegeben.

7. **Umweltbericht**

Nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen handelt es sich bei der geplanten Ausweisung um ein Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie von niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Dies ist anhand der vorgegebenen Checkliste des Leitfadens wie folgt zu belegen:

zu 0: **Planungsvoraussetzungen**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung.

zu 1: **Vorhabenstyp**

zu 1.1: Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

zu 1.2: Die festgesetzte GRZ – festgesetzt sind max. 85 m² Grundfläche pro durchschnittlich 450 m² Grundstücksfläche – liegt demnach beim 0,19. Dies ist deutlich unter GRZ 0,30. Damit sowie angesichts der knapp gehaltenen straßenmäßigen Erschließung und der Festsetzung durch Text Nr. 9.3, wonach Garagenzufahrten, etc. als befestigte Vegetationsflächen auszuführen sind, liegt die neu überbaute versiegelte Fläche unter der verlangten Marke von 40%.

zu 2: **Schutzgut Arten und Lebensräume**

zu 2.1: Im Baugebiet liegen nur 2-mahdige, intensiv genutzte Wiesen, also Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Geschützte Flächen jeglicher Art werden nicht betroffen.

zu 2.2.: Im Bebauungsplan sind mittels der Festsetzungen durch Text Nr. 9.1 und 9.2 geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

zu 3: **Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad ist durch das relativ geringe Maß der Überbauung und Erschließungsflächen sowie durch die Festsetzung durch Text Nr. 9.3 – Ausführung der Garagenzufahrten, etc. als befestigte Vegetationsflächen – begrenzt.

Zu 4: **Schutzgut Wasser**

zu 4.1: Grundwasser ist erst in großer Tiefe anzutreffen.

zu 4.2: Quellen, Quellflächen, wasserführende Schichten sowie regelmäßige überschwemmte Bereiche werden nicht betroffen.

zu 4.3: Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Nachdem sich durch exemplarische Untersuchungen ergeben hat, dass der Untergrund wenig sickertfähig ist, erfolgt eine möglichst flächendeckende Versickerung des Oberflächenwassers je Baugrundstück über Rigolen unter Vorschaltung einer Zisterne ausreichender Größe. Eine entsprechende Lösung mit Hilfe einer Retentionsmulde ist für das auf die Baugebietsstraße aufkommende Niederschlagswasser im Bereich des südwestlichen Baugrundstücks

- geplant (s. Hinweis in der Planzeichnung).
- zu 5: **Schutzgut Klima/Luft**
Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich betroffen.
- zu 6 **Schutzgut Landschaftsbild**
- zu 6.1: Das Baugebiet grenzt an 3 Seiten an bestehende Bebauung an. Es wird eine Art größere Baulücke im Innenbereich gefüllt. Dies ist für das Landschaftsbild ohne Bedeutung.
- zu 6.2: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.
Auch Erholungsräume werden nicht betroffen.
- zu 6.3: Die Einbindung in die Landschaft, im gegebenen Fall also nach Osten, ist durch die vorgesehene Eingrünungsfläche (dichte Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern) gegeben.

Zusammenfassend betrachtet besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Auch die noch nicht angesprochenen umweltrelevanten Schutzgüter, also der „Mensch“, die „Kulturgüter“ sowie „sonstige Sachgüter“ werden nicht, bzw. allenfalls nur ganz unwesentlich betroffen.

Die geplante Ausweisung ist geeignet, die Bauwünsche von 5 einheimischen Familien in konzentrierter Form und ohne besondere umweltrelevanten Probleme zu bewältigen.

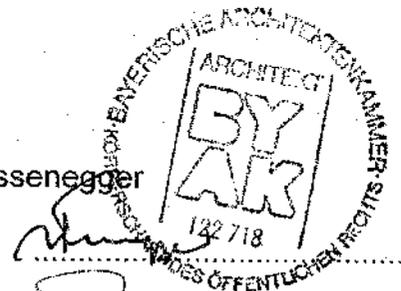
In Bad Kohlgrub gibt es derzeit keine annähernd geeigneten Alternativen.

Aufgestellt:

Bad Kohlgrub, 30.06.2009

Dipl.-Ing. Architekt Otto Fussenegger
Sonnenstr. 12
82433 Bad Kohlgrub

Bad Kohlgrub, den 05.12.2011



Tretter, 1. Bürgermeister