

**BEGRÜNDUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE WALLGAU
FÜR DAS FLURSTÜCK 353, GEMARKUNG WALLGAU,
ZUM PLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 16.10.2020**

**1. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Vorgänger-
Planentwurfs vom 2.5.2020 und deren Ergebnis**

Der Vorgängerplanentwurf lag in der Zeit vom 15.5. -15.6.2020 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich aus und gleichzeitig wurden gem. §4 Abs.2 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt. – Von privater Seite kam seinerzeit keine Äußerung. Die Einwände und Hinweise von öffentlicher Seite waren jedoch erheblich. In der Gemeinderatssitzung vom 17.9.2020 wurden dazu folgende Beschlüsse gefasst:

a. Zur Stellungnahme des Landratsamts vom 30.6.2020:

- Die maximale Wandhöhe der Wohngebäude wird nicht festgesetzt; der Kniestock hat sich nach der Festlegung in der Ortsgestaltungssatzung zu richten.
- Der Hinweis zur absoluten Grundfläche für die einzelnen überbaubaren Flächen wird berücksichtigt.
- Nachdem die Überdeckung der Tiefgarage mit 60 cm festgesetzt wird, kann die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO deutlich reduziert werden.
- Die aufgelisteten Terrassen in Punkt 4 der textlichen Festsetzungen werden gestrichen.
- Der Hinweis hinsichtlich der Darstellung der Tiefgarage nach der Plan ZVO 90 Punkt 15.3 wird eingearbeitet.
- Der Empfehlung, den nordwestlichen Teil der geplanten Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, wird nicht gefolgt. Da im östlich angrenzenden Flurstück Nr. 360 maximal nur ein weiteres relativ kleines Grundstück erschlossen werden muss, kann es bei einer privaten Verkehrsfläche verbleiben.
- Der Hinweis zu Festsetzung der Höhenlage des EG Fußbodens mit max.30 cm über Gelände wird aufgenommen.
- Der Empfehlung, keine Geländeänderung zuzulassen, wird ebenfalls aufgenommen.
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird mit aufgenommen.
- Die Garagen werden entsprechend der Planzeichenverordnung festgesetzt.
- Die Begründung wird um die finanziellen Auswirkungen durch Erschließungsmaßnahmen ergänzt.
- Im neuen Planentwurf werden die Flächen der Zufahrtswege deutlich reduziert.

- b. Zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 25.5.2020:
- Die Vorschläge zu den Festsetzungen und Hinweisen wegen Überflutung werden übernommen.
 - Die Hinweise zum notwendigen Umgang mit Grundwasser werden zur Kenntnis genommen.
 - Der Vorschlag zum Thema Altlasten wird übernommen.
 - Auch die Vorschläge zum Bodenschutz werden als Hinweise im Plan übernommen.
 - Und schließlich werden auch die Vorschläge für Festsetzungen zum Niederschlagswasser übernommen. Dies gilt jedoch nicht für Flachdächer, weil diese im Planentwurf nicht vorgesehen sind.
- c. Zur Stellungnahme des Kreisbrandmeisters
- In der Flößerstraße ist unmittelbar am Baugebiet ein Überflurhydrant bereits vorhanden.
 - Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr wird in den neuen Planentwurf eingearbeitet.
- d. Hinweis:
Von den übrigen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine maßgeblichen Hinweise und Empfehlungen gemacht.

2. Zusätzliche Änderungen des bisherigen Planentwurfs

Nicht genug, im Zeitraum zwischen dem 2.5.2020 (Ende der Auslegung des bisherigen Planentwurfs) und der nun vorgesehenen Auslegung des erheblich geänderten neuen Planentwurfs vom 16.10.2020 kam es in Abstimmung mit dem Gemeinderat zu folgenden 3 weiteren Umplanungen des bisherigen Planentwurfs:

- a. Zur Erschließung des östlich angrenzenden Flurstücks Nr. 360
Die Gemeinde hat nochmals mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks Nr. 360 wegen der Erschließungsfrage verhandelt. Dabei ergab sich, dass es nun nur noch um die Anbindung eines relativ kleinen Grundstücksteils in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 360 geht. Der Bebauungsplan wurde daraufhin derart umgeändert, dass die vorgesehene private Erschließungsstraße nicht mehr geradlinig parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von der Flößerstraße zum Flurstück 360 durchgeführt wird. Sie erhält vielmehr einen s-förmig geschwenkten Verlauf zur geschilderten Lage im Südwesten des Flurstücks 360.
- b. Des Weiteren ergab sich, dass der Eigentümer des gegebenen Flurstücks 353 als Bauträger die innere straßenmäßige Erschließung von der Flößerstraße aus zum Flurstück 360 wie bisher geplant selbst übernehmen wird. Ausgehend vom Anschluss an die Flößerstraße soll die Privatstraße nun nicht mehr 5,75m breit, sondern nur noch 4,50m breit werden.
Hinweis: Für die Gemeinde entstehen insoweit keine Erschließungskosten.

- c. Und schließlich hatte der Bauträger die Gemeinde gebeten, aufgrund der seiner Auffassung nach besseren Gestaltungsmöglichkeit der Grundrisse die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen der geplanten Wohnhäuser Nr. 1 und 2 wie folgt zu ändern: Für das Wohnhaus Nr. 1 sind bisher 22,0m Länge und 12,0m Breite vorgesehen. Dies soll nun zu 21,0m/13,0m werden. Für das Wohnhaus Nr. 2 sind bisher 22,0m Länge und 11,5m Breite vorgesehen. Dies soll nun zu 21,0m/11,0m werden. Nachdem die Summen der Geschoßflächen der Wohnhäuser 1 und 2 insoweit gleichbleiben, hatte die Gemeinde keinen Einwand gegen die planerische Umsetzung der Änderung.

3. Zusammenfassung

Die unter Abschnitt 1 aufgeführten Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind, wie bereits gesagt, von erheblicher Bedeutung. Die nun unter Abschnitt 2 vorgesehenen zusätzlichen planerischen Änderungen sind ebenfalls nicht unerheblich. Beides ist bereits in den neuen Planentwurf vom 16.10.2020 eingearbeitet.

Angesichts der umfangreichen Änderungen und Ergänzungen des bisherigen Bebauungsplans erschien es unumgänglich, dass der neue Planentwurf vom 16.10.2020 nun gem. §3 Abs. 2 BauGB wiederum öffentlich ausgelegt werden muss und dass dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V. mit §4a Abs. 3 BauGB eingeholt werden.

4. Ergänzung der Begründung aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderats, die zu den Bedenken und Anregungen im erneuten Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.

- a. Zum Schreiben von Frau Heidrun Müller und der Herren Peter und Florian Schandl vom 20.11.20
- Der Abstand der nördlichen Baugrenze des Wohnhauses Nr. 3 zur nördlichen Grundstücksgrenze wird mit 4 m festgesetzt.
 - Die zulässige Wandhöhe des Wohnhauses Nr.3 ergibt sich aus den festgesetzten zwei Vollgeschoßen und der in der Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Kniestockhöhe von 60 cm.
- b. Zum Schreiben der Kreisbrandinspektion Ga-Pa. vom 26.10.20
- Die Zufahrt zur Tiefgarage und deren Abfahrt wird als „Bewegungsfläche für die Feuerwehr“ festgesetzt und beschildert.
 - Im Bebauungsplan wird die Lage der Löschwasserentnahmestelle durch einen Hinweis dargestellt.
 - Mangels Rechtsgrundlage kann nicht gefordert werden, dass am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit geschaffen wird.

- c. Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamts vom 26.10.20
 - Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung mittels Rigolen und Sickerschächten erfolgt.

- d. Zum Schreiben des Landratsamtes vom 1.12.20
 - Der Abstand des Wohnhauses Nr.3 zur nördlichen Grundstücksgrenze wird auf 4 m festgesetzt. Analog wird der Abstand des Wohnhauses Nr. 2 zur südlichen Grundstücksgrenze ebenfalls auf 4 m festgesetzt.

Hinweis: Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch die vorgenannten Beschlüsse nicht berührt.

Wallgau, den

.....
Bastian Eiter
1. Bürgermeister