

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wielenbach Süd"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Wielenbach hat am 07.08.2007 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wielenbach Süd" beschlossen.
2. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs - GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte durch das Büro Umwelt und Planung, Raubling.

B. Geplante bauliche Nutzung

1. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes gab es noch keine konkreten Bauwerber. Mittlerweile wurde das östliche Grundstück an einen Gewerbetreibenden verkauft. Die verkaufte Fläche umfasste neben der im Eigentum der Gemeinde stehenden Baufläche auch die Fläche der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße sowie anteilig eine Fläche aus dem westlichen Grundstück.
2. Die Bebauungsplanänderung dient dazu, den Bau des geplanten Gebäudes auf der durch den Gewerbetreibenden erworbenen Grundstücksfläche zu ermöglichen.
3. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben, mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche, damit verbunden den Festsetzungen zum Pflanzgebot, und dem Maß der baulichen Nutzung, unverändert.
4. Die Gemeinde Wielenbach ist bestrebt, trotz der erhöhten Grundflächenzahl die gewünschte Bebauung zu ermöglichen. Dadurch wird der "Gewerbestandort" Wielenbach wesentlich aufgewertet.
5. Durch diese Änderung wird zudem sichergestellt, dass der Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet zum Neubaugebiet harmonisch verläuft. Die zukünftigen Bauten gleichen sich aus städtebaulicher Sicht an den Bestand an.

C. Grünordnung

- Die Größe des Planungsgebietes verringert sich durch die Nichteinbeziehung der bestehenden Edelweißstraße. Die durch die Planung betroffene Fläche verringert sich von vorher 7.700 m² auf 7.200 m².
- Die GRZ wird von vorher 0,52 auf nun 0,59 erhöht. Die Erhöhung der GRZ hat in diesem Fall aber keinen Einfluss auf die Typeneinstufung für die Ausgleichsberechnung.
- Die Fläche für die Erschließung des Baugebietes verringert sich durch den Wegfall der Ringstraße von 1.465 m² auf ca. 180 m² (Verlängerung der Primelstraße nach Osten).

- Die Grünfläche im Norden verringert sich von 8,0 m auf 6,0 m Breite. Im Westen wird der Grünstreifen von 5,0 auf 3,0 m verringert. Wegen der geringen Breite wird hier auf die Darstellung einer Baum- und Strauchpflanzung verzichtet. Die Grünfläche im Osten wird von vorher 5,0 m auf 6,0 m Breite vergrößert und auch im Süden zur Edelweißstraße hin wird der Grünstreifen in einem großen Bereich von vorher 10,0 auf nun 17,0 m verbreitert.

Die oben genannten Änderungen haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellt wird.

Das Ausgleichskonzept wird mit den veränderten Daten im Folgenden dargestellt.

Ausgleichskonzept

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv genutztes Ackerland (ca. 8.800 m²)
abzüglich der Fläche, die später zur
Ausgleichsfläche wird (1.600 m²).
Betroffene Fläche: 7.200 m²

Kategorie I

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplanänderung

Auf der gesamten Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Bebauung mit **hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** geplant (GRZ 0,59). Dies entspricht **-Typ A**.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach Kat. I das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im geplanten Baugebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Lager- und PKW-Stellplätze, Versickerung der anfallenden Dachabwässer auf den Baugrundstücken, Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Osten des Baugebietes, Baumpflanzungen in den die Baufenster umrahmenden Grünflächen, etc. ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen.

Flächen Kat. I	$7.200 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	<u>2.160 m²</u>
Gesamtausgleichsverpflichtung		2.160 m²

d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei verschiedenen Grundstücken durchgeführt.

1. Ihre Ausgleichsverpflichtung erfüllt die Gemeinde Wielenbach dadurch, dass die Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Baugebiet auf dem Eingriffsgrundstück mit der Flurnummer 1755 als Sukzessionsfläche angelegt und gepflegt wird. Auf dieser Fläche, die 1 x jährlich gemäht werden soll, entsteht zudem eine dichte Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten.
Diese Fläche mit 1.600 m² wird wegen der vorhandenen Belastung durch die Bundesstraße nur zur Hälfte als Ausgleichsfläche angerechnet (800 m²).
2. Die noch fehlenden 1.360 m² gleicht die Gemeinde auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim aus. Die Gemeinde hat das gesamte Grundstück mit ca. 6.220 m² erworben. Der noch übrige Flächenteil wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Die Ausgleichsfläche, die direkt an der Grenze zwischen Wielenbach und Weilheim liegt, ist im Pflegeplan "Weilheimer Moos" enthalten. Dort ist die Fläche als nitrophytenreiches Grünland gekennzeichnet.

Nördlich der Ausgleichsfläche verläuft ein breiter wasserführender Graben, der von einem lockeren Gehölz- und Hochstaudensaum begleitet wird. An diesen Graben schließt sich die Ausgleichsfläche nach Süden an.

Eine starke Ausmagerung ist vordringlich, damit die Fläche innerhalb der nächsten 5 Jahre einen ökologischen Wert erhalten kann.

Das heißt, eine 3-4 schürige Mahd im Jahr, mit Abfuhr des Mähgutes und keine weitere Düngung sind die wichtigsten Ausgleichsmaßnahmen, die nach dem Erwerb der Fläche getroffen werden müssen. Nach 5 Jahren kann die Fläche 2-mal jährlich gemäht werden, keine Düngung darf mehr erfolgen, das Mähgut muss auch weiterhin abgefahren werden.

Der Lageplan der Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

e) Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 3720 der Gemarkung Weilheim und 1755 der Gemarkung Wielenbach werden dem Eingriffsgrundstück mit der Flurnummer 1755 der Gemarkung Wielenbach zugeordnet.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

Von der durch die Baumaßnahme betroffenen Fläche von 7.200 m² entfallen ca. 180 m² auf die Erschließung durch Straßen und ca. 7.020 m² auf das restliche Baugebiet. Für die Erschließung ist demnach eine Ausgleichsfläche von 54 m² (gerundet) erforderlich. Für das übrige Baugebiet ist eine Ausgleichsfläche von 2.106 m² erforderlich. Dem Eingriff durch die Erschließung wird ein Teil der Ausgleichsfläche auf dem Eingriffsgrundstück (Fl.Nr. 1755), genau 54 m² zugerechnet.

Der Eingriff, der durch das übrige Baugebiet erfolgt findet auf der restlichen Ausgleichsfläche von Fl.Nr. 1755 und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3720, auf der Gemarkung der Stadt Weilheim statt.

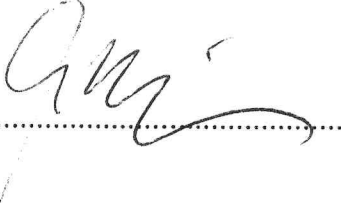
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.

Tabelle : Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Eingriff			Kompensation			
Eingriff	1. Betroffener Bestand 2. Beeinträchtigung	Betroffene Fläche m ²	Faktor	Flächenbedarf m ²	Ausgleichsfläche	Zugeordnete Maßnahmen
1. Erschließung	1. Acker 2. Verlust durch Überbauung	180	0,3	54	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.1755	Pflanzung einer dichten Baum- und Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Arten. Anlage einer Sukzessionsfläche. Mahd 2 x jährlich.
2. Bebauung	1. Acker 2. Verlust durch Überbauung, Verdichtung, Bodenveränderung	7.020	0,3	2.106	Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr.1755 und auf Teilfläche Fl. Nr. 3720 Gemarkung Weilheim	Pflanzung einer dichten Baum- und Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Arten. Anlage einer Sukzessionsfläche. Mahd 2 x jährlich. Ausmagerung der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche durch Mahd max. 4 x jährlich, 5 Jahre lang. Abfuhr des Mahdgutes. Danach Mahd 2 x jährlich, keine Düngung.
Summe		7.200		2.160		Gesamtfläche: 2.160 m ² (1.600 m ² plus 1.360 m ²) Anrechenbare Fläche: 2.160 m ² (1.600 m ² x 0,5 plus 1.360 m ²)

Aufgestellt: / Geändert: :

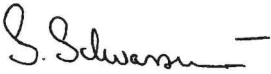
Weilheim, den 25. Juli 2007 / 24. Sept. 2007
Bögl Planungs-GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim



.....

Gründordnung:
Umwelt und Planung
Landschaftsarchitekten
Steinstraße 19
83064 Raubling

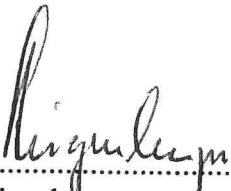
Raubling, den 25. Juli 2007



.....

Gemeinde Wielenbach

Wielenbach, den 25.07.2007 / 24. Sept. 2007



.....

Steigenberger
Erster Bürgermeister