

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

1. Änderung und Erweiterung Außenbereichssatzung Wolfhof

a.)im Bereich von Flurnummer 963/3

b.)im Bereich von Flurnummer 964/5

BEGRÜNDUNG

erstellt: 27.02.2024

Gemeinde Wessobrunn
Zöpfstraße 1
82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Änderungsbereich a.)

Die Grundstücke Fl.Nr. 963/1 und 963/2 der Gemarkung Forst sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Der ortsansässige Sohn der Eigentümer plant im Bereich der Fl.Nr. 963/3 und auf einer nördlich angrenzenden Teilfläche von Fl.Nr. 963 den Bau eines kleinen Einfamilienhauses nördlich angrenzend an die bestehenden Gebäude auf dem elterlichen Grundstück.

Zu diesem Zweck muss die Außenbereichssatzung „Wolfhof“ (Satzungsbeschluss vom 27.09.2016, Vera Winzinger) geändert werden, da beim jetzigen Verlauf der Grenze des Geltungsbereiches/ Grundstücksgrenze die bauliche Umsetzung nicht möglich wäre.

Daher wird die Verschiebung der Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches im Nordosten um ca. 2,00 m parallel zur Hangkante sowie ein Baufenster beantragt.

Änderungsbereich b.)

Im Zuge der veranlassten Änderung im Bereich a.) wird die Verschiebung des Baufensters nach Nordwesten im Bereich von Parzelle 5, Fl.Nr. 964/5 durchgeführt. Die Dimensionierung des Baufensters wird dabei nicht verändert.



Abb. 1 Lage der Änderungsbereiche a. und b. (rot gestrichelt) im Ortsteil Forst / Wolfhof, Kartengrundlage: Planteil Außenbereichssatzung von 2016 der Gemeinde Wessobrunn (schwarz gestrichelt)

Mit der maßvollen Ergänzung des Bereichs Wolfhof um eine weitere Wohnbauparzelle für eine ortsansässige Familie in Anschluss an bestehende Wohngebäude sowie der Verschiebung eines Baufensters in Parzelle 5 innerhalb des Geltungsbereiches ist die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am hat der Gemeinderat Wessobrunn beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung für die Außenbereichssatzung Wolfhof im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 963/3 und 963 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 BauBG für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind mit der Verschiebung der Baulinie keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die Grünordnungsplanung, die Eingriffsausgleichbilanz und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Grundzüge, Hinweise und die übrigen Festsetzungen der Außenbereichssatzung Wolfhof mit Satzungsbeschluss vom 27.09.2016 werden durch die genannte 1. Änderung und Erweiterung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Änderungsbereich a.) Fl.Nr. 963/3- Parzelle 10- zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Die nordöstliche Grenze im Änderungsbereich wird um ca. 2,00 m nach Norden verschoben.
- Es wird ein Baufenster mit den Maßen 20 x 11 Meter mit der Kennzeichnung Parzelle 10 festgesetzt
- Die Firstrichtung des Hauptgebäudes in Parzelle 10 wird mit hangparalleler West- östlicher Richtung festgelegt.

Änderungsbereich b.) Fl.Nr. 964/5- Parzelle 5– Änderung zeichnerische Festsetzungen:

- Verschiebung des Baufensters der Parzelle 5 um ca. 4,0 m nach Nordwesten

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

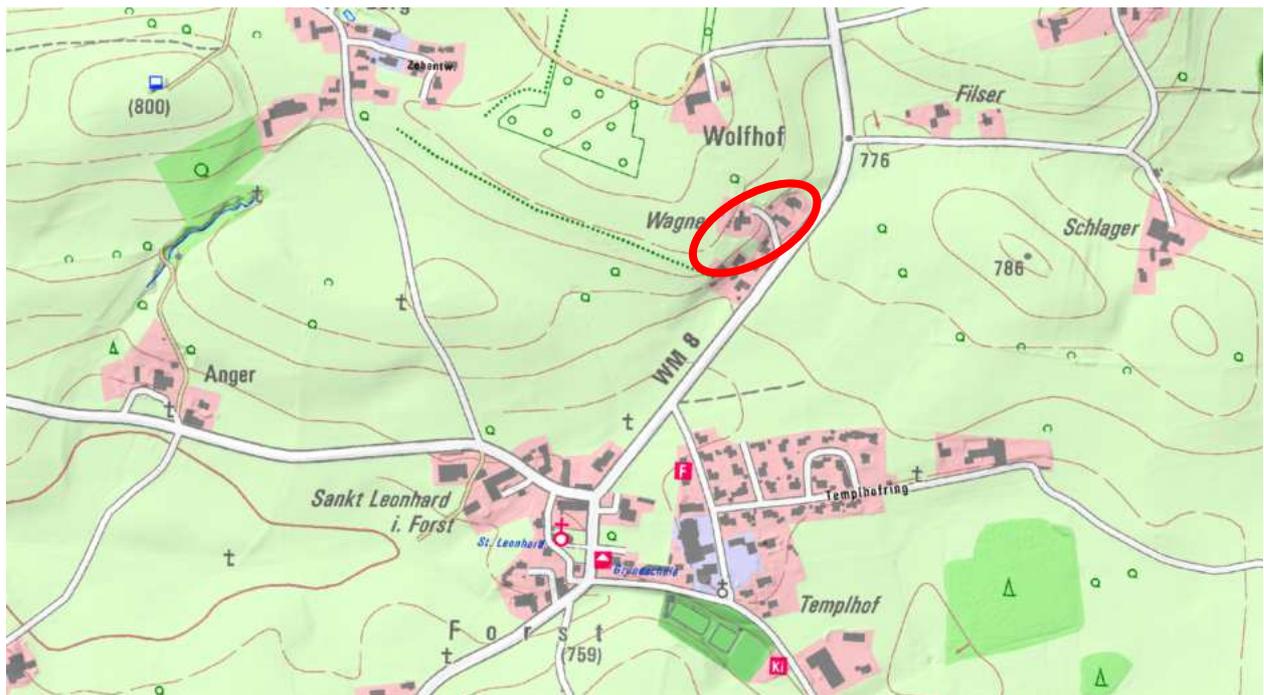


Abb. 2 Lage des Planungsgebiets (rot) in Forst, Datengrundlage: BAYERNATLAS, AGL 2023



Abb. 3 Lage des Planungsgebiets (rot) in Forst, Datengrundlage: Digitales Orthophoto BAYERNATLAS, AGL 2023

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wessobrunn / Ortsteil Forst/ Wolfhof an der Kreisstraße WM 8.

Der Bereich ist geprägt durch das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude des Wolfhofs und mehrere Wohngebäude entlang der Kreisstraße. Inzwischen wurden die in der Satzung von September 2016 festgesetzten neuen Bauparzellen 2 bis 4 baulich bereits umgesetzt.

Änderungsbereich a.)

Die verkehrliche Erschließung der neuen Parzelle 10 erfolgt über die bestehende gemeindliche Stichstraße Fl.Nr. 964/1. Eine sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasser-Entwässerungseinrichtung „Paterzell- Schlitten“ gegeben. Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 18.08.2022 sind kleine Erweiterungen z.B. durch Wohnungsausbau oder ein zusätzliches Haus immer möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung (Konzept für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung Dimensionierung Rohrrigole - Bauvorhaben Fischer in Wolfhof, Gemeinde Wessobrunn von Mooser Ingenieure, 16.11.2023)

Durch das Büro *mooser ingenieure* wurde im Juli 2023 ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zur weiteren Planung erarbeitet. Dieses Konzept basierte auf einer Retention des anfallenden Niederschlagswassers mittels eines Rückhalteschachtes mit verbauter Drossel und die Ableitung der Drosselwassermenge in einen Entwässerungsgraben der anliegenden Kreisstraße. Im Zuge der weiteren Planung wurde durch die Bernhard Resch GmbH (Planer und Baufirma des Hochbaus) im Oktober 2023 ein Sickertest an einem benachbarten Grundstück (Fl.-Nr. 963, Gemarkung Forst) durchgeführt. Daraus ergab sich, dass der anstehende Boden Durchlässigkeiten im versickerungsrelevanten Bereich aufweist. Zudem ist es möglich Bereiche aus dem Grundstück über eine Grunddienstbarkeit für eine Versickerungsanlage zu sichern. Aus diesen Gründen wurde *mooser ingenieure* beauftragt als weitere Variante der Niederschlagsbewirtschaftung die Versickerung über eine Rohrrigole zu betrachten.

Die Dimensionierung der Rohrrigole wird gemäß dem Regelblatt DWA-A 138 durchgeführt.

Als Eingangparameter dient die angeschlossene undurchlässige Fläche A_U und der ermittelte Bodendurchlässigkeitsbeiwert k_f . Als Bemessungsereignis wird ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zugrunde gelegt.

Aus der Betrachtung der Einzugsflächen wurde eine angeschlossene Fläche $A_{E,k}$ von insgesamt 393,0 m² ermittelt, welche unter Berücksichtigung der Spitzenabflusswerte der Teilflächen eine angeschlossene undurchlässige Fläche A_U von 237,4 m² ergibt.

Der Sickertest wurde entsprechend dem Musterformblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung (Wasserwirtschaftsamt Weilheim) durchgeführt und ausgewertet. Der ab ca. 1,40 m Tiefe anstehende schluffige Kies weist einen k_f -Wert von $3,05 \times 10^{-5}$ m/s auf und liegt somit im versickerungsrelevanten Bereich. Grundwasser wurde in der Aushubtiefe (1,90 m) nicht angetroffen und wird erfahrungsgemäß erst in größerer Tiefe (> 1,0 m unter Rigolensohle) erwartet.

Nach Berechnung der Rigolen-Versickerung gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ergeben sich folgende Charakteristika der Versickerungsanlage:

Breite der Rigole	b_R	3,0 m
Höhe der Rigole	h_R	1,0 m
Länge der Rigole	l_R	7,5 m
Anzahl der Sickerrohre		1 Stück
Sickerrohr		DN/ID 200, da 235 PP Wasseraustrittsfläche > 70 cm ² /m

Die weiteren Berechnungsergebnisse sind in Anlage 2 angeführt.

Der Nachweis für die Qualitative Gewässerbelastung zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 durchgeführt und erbracht. Dabei wurde als Behandlungsmaßnahme der Schlammfangschacht angesetzt. Die Ergebnisse sind in Anlage 3 einsehbar.

Durch die topographische Lage der Versickerungsanlage fließt bei Überlastung der Rohrrigole Wasser über die Rigolenschächte und weiter über das anliegende freie Gelände, dem Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße WM 8 zu. Eine schadhafte Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ist nicht gegeben.

Der Kieskörper der Rigole weist unter Berücksichtigung eines Speicherkoeffizienten s_R von 0,35 ein wasserverfügbares Volumen von ca. 7,9 m³ auf. Ein 30-jährliches 10-MinutenRegenereignis mit einem Gesamtvolumen von ca. 5,9 m³ kann demnach vollständig im Rigolenkörper zwischengespeichert werden.



Abb. 4 Auszug Entwässerungsplan Stand 16.11.2023, Mooser Ingenieure

Das Bauvorhaben ist gegen möglicherweise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren.

Wessobrunn, den 27.02.2024

Georg Guggemos

Erster Bürgermeister

Gemeinde Wessobrunn

ANLAGE

Konzept für die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung Dimensionierung Rohrrigole - Bauvorhaben Fischer in Wolfhof, Gemeinde Wessobrunn von Mooser Ingenieure, 16.11.2023