

Gemeinde Weilheim

Landkreis Weilheim- Schongau

Außenbereichssatzung „Schlitten- Nord“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

für die Teilflächen Flurnummern 340, 343, 346, 347, 347/1,
348, 352, 352/1, 412, 414/1, Gemarkung Forst

Begründung

erstellt: 29.11.2022

geändert: 31.01.2023

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS.....	5
4	PLANUNGSKONZEPTION	6
4.1	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben	6
4.2	Ver- und Entsorgung	6
5	UMWELTBELANGE	7
6	LITERATUR.....	11

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Wessobrunn hat beschlossen, eine Außenbereichssatzung für einen Teilbereich des Ortsteils Schlitten aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, die bereits seit langem hier bestehenden Wohnnutzungen baurechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines zusätzlichen Gebäudes für die Unterbringung einer Hackschnitzelheizung für die zentrale Versorgung mit Nahwärme zu schaffen.

Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem kommunalen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist eine weitere Wohnnutzungsplanung am Standort planungsrechtlich nicht möglich. Für Teile des Planbereichs wurde jedoch eine Umnutzung bestehender Nebengebäude zum Zwecke der Wohnnutzung beantragt.

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde Wessobrunn ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden die „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Weitere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, wie z.B. die Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen und können somit von einem Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung berührt werden. Daher wird ein verkürzter Umweltbericht angefertigt, um mögliche erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um Abwägungsfehler durch die Gemeinde zu vermeiden.

Mit der Ausarbeitung der Außenbereichssatzung und des verkürzten Umweltberichtes wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist, bezogen auf den Schutz des Außenbereichs, an enge Voraussetzungen geknüpft. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass es sich um ein bebautes Gebiet handelt, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im Planungsgebiet nicht. Mit der bestehenden Gärtnerei ist auch ein gewerblicher Betrieb bereits vorhanden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift. Es werden keine eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufgenommen.

Die Außenbereichssatzung „Schlitten“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von EU- Vogelschutzgebieten nicht zu befürchten. Der gesamte Ortsbereich Schlitten liegt zwar in der weiteren Zone eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung. Durch die enge Begrenzung des Satzungsgebiets auf den vorhandenen Siedlungsbereich und der damit einhergehenden Vermeidung von Eingriffen in Flächen mit besonderer wasserwirtschaftlicher Funktion sind Beeinträchtigungen des Wasserschutzes nicht zu erwarten.

Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Schlitten“ insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Der Geltungsbereich umfasst sieben Gebäude, von denen bereits der Großteil als Wohngebäude genutzt werden.

Mit der zusätzlichen Errichtung eines Heizhauses mit Hackschnitzelheizung im westlichen Bereich von Fl.Nr. 414/1 soll die zentrale Versorgung mit Nahwärme für einen Teil der Haushalte des Ortsteils Schlitten geschaffen werden. Dabei wird die zulässige Grundfläche des Gebäudes auf 100m² begrenzt und eine maximal zulässige Wandhöhe von 4 Metern festgelegt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den bestehenden Anschluss des Bereichs Schlitten 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.

Durch die Außenbereichssatzung und der damit verbundenen Errichtung eines Heizhauses ist keine Überlastung der bestehende Schmutzwasser- Entwässerungseinrichtung zu erwarten.

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die bereits bestehende gemeindliche Wasserversorgung.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgut Fläche

Die enge Begrenzung des Planungsgebiets auf den bereits bebauten Bereich verhindert eine weitere Flächeninanspruchnahme hinein in bisher baulich nicht veränderte Gebiete. Das Schutzgut Fläche ist somit durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Der gesamte Ortsbereich Schlitten liegt auf einer würmzeitlichen, kiesigen End- oder Seitenmoräne (Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000) mit vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton.

Im Planungsgebiet weisen die anstehenden Böden bereits fast im gesamten Bereich bauliche Veränderungen auf, durch die die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt werden. Die geplanten maßvollen Nachverdichtungen bedingen damit punktuelle Eingriffe in Flächen, die für das Schutzgut Boden bereits nur noch von untergeordneter Bedeutung sind. Die möglichen Auswirkungen sind damit als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der erhöhten Lage, ist jedoch von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen.

Der gesamte Ortsteil Schlitten liegt in der weiteren Zone des Wasserschutzgebietes (Verordnung des Landratsamtes Weilheim- Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Wessobrunn (Gemarkung Forst) für die öffentliche Wasserversorgung Landkreis Weilheim-Schongau vom 15.06.2009).

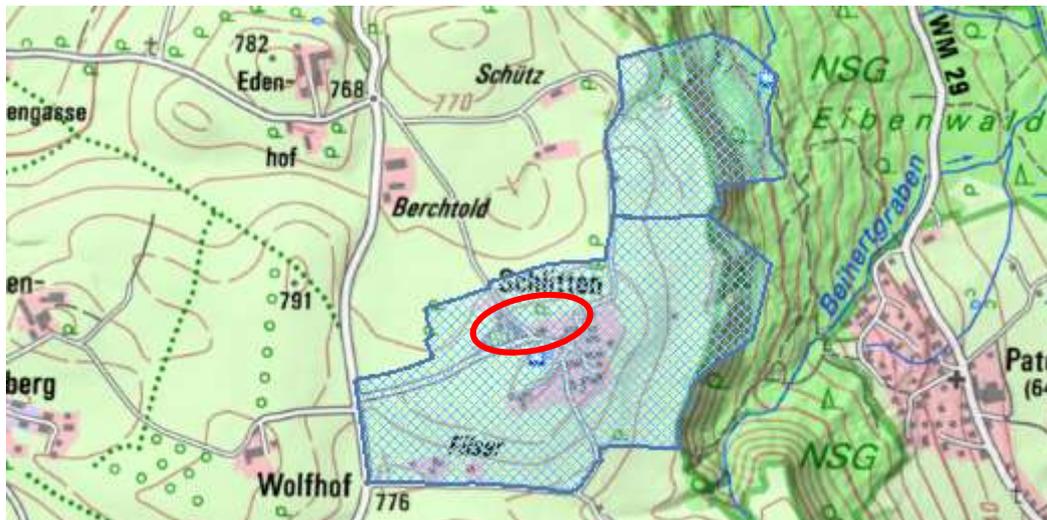


Abb. 2 Wasserschutzgebiet, Zone III

Die in der Verordnung genannten Verbote und beschränkt zulässigen Handlungen sind zu beachten.

Ob baubedingt Eingriffe in das Grundwasser notwendig werden, ist durch den Bauherrn zu prüfen. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, in dessen Rahmen Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen wasserführender Schichten bestimmt werden.

Beeinträchtigungen, wie eine Verdrängung des Grundwasserstroms durch neue Kellergeschosse, ist bei der vorliegenden geringen Größe des Planungsgebiets und der darin zulässigen Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage in der weiteren Zone des Wasserschutzgebietes sind bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung die Auflagen des Wasserwirtschaftswassers zu beachten (siehe Hinweise 7.0).

Schutzgut Klima / Kleinklima / Klimawandel

Das Planungsgebiet wird durch die sieben Gebäudekörper und der zugehörigen Infrastrukturen (Zufahrten, Stellplätze, Garagen) dominiert. Diese haben für das Schutzgut Klima keine wesentliche Funktion. Dagegen wirken sich die großen Gärten sowie die bestehenden Gehölze positiv auf das Kleinklima aus, da sie zur Frischluftproduktion beitragen.

Der Umgriff der Satzung ist eng um den Gebäudebestand gezogen und spart damit Flächen, die einen Beitrag für das Klima leisten, aus. Durch die Erhaltung großer Grünflächen sowie der Lage im Außenbereich verbleibt das Planungsgebiet auch bei maßvollen Nachverdichtungen gut durchlüftet. Negative Auswirkungen auf das lokale Klima sind damit nicht verbunden. Auch in Bezug auf das globale Klima ergeben sich aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets keine Beeinträchtigungen.

In Folge des Klimawandels können sich insbesondere Starkregenereignisse häufen, die lokal zu Überschwemmungen führen können. Gemäß BayernAtlas, Thema Naturgefahren zählt das Planungsgebiet nicht zum sogenannten „Wassersensiblen Bereich“.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes durch Wohnnutzung geprägtes Siedlungsgebiet. Besonders im östlichen Teilbereich (Fl.Nr. 350, 343) befindet sich ortsbildbestimmender Altbaubestand mit Bedeutung für Kleinsäuger (v.a. Fledermäuse) und die Vogelwelt. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.



Abb.3 Überblick zum ortsbildprägenden Gehölzbestand, hauptsächlich im östlichen Teilbereich der Satzung

Lebensraumstrukturen oder Biotope, die für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gehen keine Flächen verloren, die für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind.

Da durch die Planung vorrangig die Erstellung eines Gebäudes ermöglicht werden soll, gehen keine Lebensraumstrukturen für siedlungsbegleitende Tier- und Pflanzenarten verloren.

Die Planung lässt somit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Bei Vorhaben innerhalb von Außenbereichssatzungen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Auch die Vorhabenbezogenen Auswirkungen wie der Artenschutz innerhalb der Satzung sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigung abzuarbeiten.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen sowie kleinere Handwerksbetriebe zulässig. Die Satzung sichert damit ausschließlich den Bestand und ermöglicht keine Nutzungen, die erhebliche Emissionen nach sich ziehen könnten. Durch die Planung wird der aktuelle Zustand im Hinblick auf die schalltechnische Situation somit nicht verändert.

Schutzgut Kulturelles Erbe

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas ist im Planungsgebiet ein Baudenkmal vorhanden.

D-1-90-158-48: Bauernhaus, Mitterstallhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus; Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit Steildach und Wohnteil in offenem Blockbau, 2. Hälfte 17. Jh., Dach 19. Jh.

Durch die Planung wird lediglich der bestehende Siedlungsumgriff und die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Die hier geplante maßvolle Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands hat kaum Außenwirkung und lassen damit für das Schutzgut keine wesentliche Beeinträchtigung erwarten.

Fazit

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder Biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen. In Folge des geringen Planungsumgriffs sind damit keine Nachteile für die Schutzgüter zu erwarten.

Bad Kohlgrub, den 31.01.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> [Stand 11.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: 11.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Geologie und Boden, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 11.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de/la/cms13/karten/index.php> [Stand 11.2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020. URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 11.2022]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

PENGER-BERNIGHOFF, K., 2017, Integration von Risikoabschätzung und Risikomanagement in die Umweltprüfung von Bauleitplänen in UVP-Report,31, S. 192-201

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 17 OBERLAND, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/region/> [Stand: April 2018]