

Begründung zur Außenbereichssatzung

1. Flächennutzungsplan

Der seit dem 26.07.1994 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn sieht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wohngebäude und Grünstrukturen vor.

2. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Flächen.

3. Immissionsschutz

Es ist aufgrund der Landwirtschaft mit den ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen zu rechnen.

Bei der Bebauung des unmittelbar an der Kreisstraße WM 8 angrenzenden Baugrundstücks (Parzelle Nr. 2) ist zu beachten: Übergeordnete Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer sowie Büroräume sind so anzuordnen, dass sie

- auf einer senkrecht zur Kreisstraße WM 8 stehenden bzw. der abgewandten Gebäudeseite über ein zum Lüften geeignetes (zusätzliches) Fenster mit einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand (WM 8) verfügen, oder
- ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen, oder
- einen verglasten Vorbau erhalten. Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden, oder
- nur feststehende, d. h. nicht offenbare Fenster besitzen und mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.

4. Lage, Bestand und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt nördlich des Ortsteils Forst an der Kreisstraße WM 8. Der Bereich ist geprägt durch das ehem. landwirtschaftliche Gebäude des Wolfhofs und mehrere Wohngebäude entlang der Kreisstraße.

Die verkehrsmäßige Erschließung der neuen Baugrundstücke (Parzellen Nr. 2, 3, 4 und 5) erfolgt ausschließlich über den neuen privaten Erschließungsweg bzw. über die gemeindliche Stichstraße Fl. Nr. 964/1 der Gemarkung Forst und einem zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch einzutragenden Geh- und Fahrrechts auf der Fl. Nr. 964 der Gemarkung Forst. Eine sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Durch die Festsetzung von Sichtdreiecken, sowie durch die Schaffung eines Gehweges entlang der Kreisstraße WM 8, wird die Sicherheit für die Anwohner und Verkehrsteilnehmer deutlich verbessert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasser-Entwässerungseinrichtung „Paterzell-Schlitten“ gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der zusätzlichen Parzellen Nr. 2, 3, 4 und 5 erfolgt mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken; das rückgehaltene Niederschlagswasser ist mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s der öffentlichen Versickerungsmulde zuzuführen.

Notwendige Rückhaltevolumina bei Anschluss von versiegelten Flächen von 100 m² bis 500 m²;
Zwischenwerte sind zu interpolieren:

Fläche in m ²	Rückhaltevolumen in m ³ bei jew. Flächenanschluss und Drosselabfluss 1,0 l/s
100	1,5
200	5
300	9
400	13
500	18

Alternativ können auf den Parzellen Nr. 2 und 3 eigene Versickerungsanlagen erstellt werden. Die Sickerfähigkeit in diesem Bereich wurde gemäß Musterformblatt des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim „Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung“ an geeigneter Stelle auf dem Flst. 964 der Gemarkung Forst am 12.07.2016 überprüft und für ausreichend gewertet (Ergebnis: kf-Wert $1,7 \cdot 10^{-5}$ m/s). Da die Versickerung von Regenwasser am Hang zu Problemen bei den Unterliegern führen kann, dürfen im Bereich des Hangs (Parzellen Nr. 4 und 5) keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn nicht mehr als 1.000 m² (Horizontalprojektion) befestigte Fläche pro Baugrundstück (Versickerungsstelle) angeschlossen werden. Bei Überschreitung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

Hinweis zur Horizontalprojektion:

Zur Ermittlung der Flächengröße ist bei geneigten Flächen die Flächengröße der Horizontalprojektion ausschlaggebend (s. Skizze).



Länge in der Horizontalprojektion

Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise 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.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.

Stromversorgung

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke sind im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Baubeginn ist ein Gespräch mit allen Sparten zu führen.

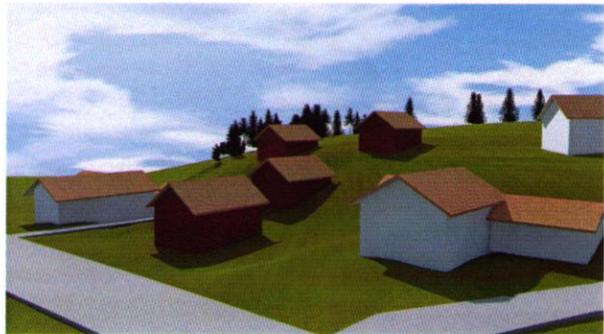
Werden Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Ziel und Zweck

Die Bebauung westlich der Kreisstraße WM 8 und südlich des vormals landwirtschaftlich genutzten – namensgebenden – Wolfhofs, wird mit weiteren Gebäuden, die ebenfalls der Wohnnutzung dienen, nachverdichtet. Diese Außenbereichssatzung schafft dringend benötigten Wohnraum für ortsansässige Familien. Da hier bereits Wohnnutzung zugelassen ist und eine landwirtschaftliche Prägung nicht mehr vorliegt, ist eine Splittersiedlung nicht zu befürchten; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude bzw. Wohnraumerweiterungen mittels Anbau an bestehenden Hauptgebäuden begründen.



Durch die Außenbereichssatzung entsteht – mittels Einfügung weiterer Wohnhäuser – eine harmonische Abrundung des Ortsteils Wolfhof. Die Eigenart der bestehenden Siedlung wird mittels der Satzung klarer definiert; somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Wessobrunn, den 27.04.2017


Helmut Dinter
Erster Bürgermeister