

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

4. Änderung Bebauungsplan „Ortskern Wessobrunn“ Östlich Merkstraße Fl.Nrn. 100 und 101

BEGRÜNDUNG

Entwurf

erstellt: 08.10.2018

geändert: 06.05.2019

Gemeinde Wessobrunn

Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

Planung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS... 3	3
4	PLANUNGSKONZEPTION	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen.....	6
4.4	Erschließung (Verkehr, Garagen und Rettungswege).....	6
4.5	Ver- und Entsorgung	7
4.6	Grünordnung	7
4.7	Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	7
5	UMWELTBELANGE	8
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG	10
7	LITERATUR	11

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wessobrunn hat in der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2017, mit geändertem Geltungsbereich nochmals am 29.05.2018, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“ für den vorliegenden Geltungsbereich Östlich Merkstraße beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die maßvolle Erweiterung des Siedlungsgebietes als Wohngebiet östlich der Merkstraße im Westen von Wessobrunn zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 sieht im betreffenden Bereich eine private Grünfläche (landwirtschaftliche Nutzung) vor.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs liegt, die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet und voraussichtlich keine Umweltbelange berührt werden, wendet die Gemeinde Wessobrunn den § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB an. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt, bei dem keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist. In Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Grünordnung und Kap. 6) voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu erwarten sind (geringer Versiegelungsgrad, nur artenarme Viehweide/ Wirtschaftsgrünland betroffen, keine Betroffenheit von geschützten Arten). Der Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren steht damit durch diesen Aspekt nichts entgegen.

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn aus dem Jahr 1994 als sonstige innerörtliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot) in Wessobrunn, Datengrundlage: BAYERNATLAS, AGL 2017

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Wessobrunn, östlich der Merkstraße und nördlich der Walsenstraße. Das Gebiet ist im Norden und Westen von Einzel- und Doppelhäusern umgeben. Die Gebäude weisen den ortstypischen Gebäudestil auf. Das Gelände ist insgesamt eben, fällt jedoch leicht Richtung Südosten ab. Die Wiese wird von Pferden beweidet bzw. als Grünland bewirtschaftet.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5.780 m².



Abb. 2 Lage des Planungsgebiets (schwarz), Datengrundlage: Luftbild



Abb. 3 Blick Richtung Südosten auf bestehende Siedlung Abb. 4 Einfahrtbereich mit Bestandsgebäude FINr. 101/1

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen werden ausgeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein aktiver Landwirt. Die nächsten Hofstellen befinden sich in ca. 200 m Entfernung in nordwestlicher Richtung gegenüber der Merkstraße sowie in südöstlicher Richtung an der Walsenstraße.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- die zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Einzelhaus
- die maximal zulässige seitliche Wandhöhe
- die Festsetzung einer offenen Bauweise
- Mindestgrundstücksgröße

Die **Baudichte** wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Diese beträgt **0,25**. Die angestrebte Baudichte orientiert sich dabei an der in der Umgebung angrenzenden Wohnbebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf für diese Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass Gebäude so geplant und errichtet werden, dass mehrere Generationen „unter einem Dach“ wohnen können. Soweit ein Mehrgenerationenhaus entwickelt werden soll und für diesen Zweck erweitert bzw. umgebaut werden muss, so dass die zulässige Grundfläche überschritten wird, behält sich die Gemeinde eine Ausnahmeregelung vor.

Berechnungsbeispiel: Bei einer Grundstücksgröße von 700 m² dürfen bei einer GRZ von 0,25 demnach 175 m² sowie zusätzlich 87 m² (50% von 175 m²) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bebaut/ versiegelt werden. Insgesamt dürfen 262 m² bebaut werden. Dies wiederum entspricht einer GRZ von 0,38. Die hier in der 4. Änderung festgesetzte GRZ entspricht mit Einrechnung der gesetzlich zulässigen Überschreitungen der in der 3.

Änderung des Bebauungsplans Ortskern Wessobrunn festgesetzten GRZ von 0,4. Ziel der Änderung war es, eine noch maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten **Mindestgrundstücksgröße von 500 m²** ist so ein maximal geringer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Zulässig sind entsprechend dem Gebäudebestand in der Umgebung maximal **2 Vollgeschosse**.

Die zulässige, traufseitige **Wandhöhe** wird für die neuen Gebäude auf 6,20 m begrenzt.

Die **Baugrenzen** wurden so gewählt, dass die südlich der Straße liegenden Hauptgebäude mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dabei bleibt auf diesen Grundstücken Platz, um südwestexponierte Terrassenflächen anzulegen.

Zugunsten einer geringen Baudichte sind im gesamten Baugebiet ausschließlich **Einzelhäuser** in offener Bauweise zulässig. Dadurch müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Pro Wohngebäude sind **zwei Wohneinheiten** erlaubt.

4.3 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen

Die Gestaltungsvorschriften mit rechteckiger Grundform, Satteldach mit Dachüberstand sowie Fassaden in hellen, gedeckten Farbtönen greifen die für Wessobrunn typische Gebäudegestaltung auf. Dachaufbauten und Widerkehre werden zur optimalen Ausnutzung der Gebäude zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen den Vorgaben im bestehenden Bebauungsplan „Ortskern Wessobrunn“, die sich hier bereits bewährt haben.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut aufliegend sowie integriert zulässig. Eine Aufständigung ist dagegen aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht erlaubt.

Einfriedungen wurden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt. Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind diese ohne Sockel auszubilden.

4.4 Erschließung (Verkehr, Garagen und Rettungswege)

Um den Flächenverbrauch für die Erschließung so gering wie möglich zu halten, wurde hierfür eine Stichstraße mit einem Wendehammer am östlichen Ende gewählt, die es ermöglicht, zwei Häuserreihen mit insgesamt sieben neuen Bauparzellen zu erschließen. Der Wendehammer hat einen Radius von 6m und ist dadurch für Fahrzeuge bis 10m Länge geeignet.

Garagen

Im Plangebiet ist die Situierung der **Garagen** frei wählbar, um den Bauherren abhängig von der tatsächlichen Lage des Hauptgebäudes möglichst viele Gestaltungsspielräume zu lassen. Es ist jedoch ein Abstand zwischen Baukörper (Garage) und Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 Metern einzuhalten. Zudem ist vor Garagen ein Stauraum von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Ziel dieser Festsetzung ist es, Straßenräume zu vermeiden, die von Nebengebäuden und versiegelten Flächen dominiert sind.

Rettungswege

Die Erschließungsstraße wurde mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Diese Breite beinhaltet auch Flächen für Straßenbegleitgrün und Versickerung, die erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird so angelegt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar ist. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen. Eine Wendemöglichkeit bietet der östliche Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10 m ausgelegt ist. Nach Angaben der örtlichen Feuerwehr ist das längste Feuerwehrfahrzeug 7,5 bis 8 m lang. Die Wendemöglichkeit ist somit auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend.

Bei Baumpflanzungen entlang der Straße ist auf das Lichtraumprofil zu achten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Planungsgebiet wird an die kommunale **Trinkwasserversorgung** angeschlossen.

Die **Stromversorgung** wird über die Bayernwerk AG bereitgestellt.

Entsorgung

Eine Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** auf dem Grundstück ist aufgrund des Lehmbodens im Geltungsbereich nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist deshalb auf den Baugrundstücken in Rückhaltevorrichtung zu sammeln und dann gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Entsprechende Vorgaben sind den Hinweisen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. Die Kläranlage der Stadtwerke Weilheim hat ausreichende Kontingente.

4.6 Grünordnung

Wessobrunn ist durch einen hohen Grünflächenanteil mit teilweise altem, ortsbildprägendem Baumbestand geprägt. Die Begrenzung der Baudichte im Planungsgebiet sowie die Festsetzung der privaten Grünflächen und Pflanzung von Gehölzen leistet einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung dieser Durchgrünung.

Derzeit ist in vielen Vorgärten der Trend zu monotonen Kies- oder Splittbeeten ohne oder mit nur wenigen Pflanzen zu beobachten. Diese Beete sind nicht nur ortsuntypisch, sondern auch im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als sehr bedenklich einzustufen und fördern nicht nur die klimaschädliche Erwärmung von Oberflächen, sondern tragen auch zu negativen Wirkungen im Naturhaushalt bei, insbesondere Rückgang von Insekten und einheimischen Vögeln. Daher möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten und schränkt vegetationsarme Kies- und Splittbeete auf max. 1% der Grundstücksfläche ein.

4.7 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Aufgrund der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung für die verschiedenen Schutzgüter wird kein Ausgleich erforderlich.

5 UMWELTBELANGE

Die Gemeinde Wessobrunn möchte auf einer bisher als Weide bzw. Grünland genutzten Fläche östlich der Merkstraße das dort südlich und westlich angrenzende Dorfgebiet erweitern. Die Planungen sehen eine Ergänzung von sieben Bauparzellen mit Einzelgebäuden vor.

Schutzgut Boden

Zu den Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Durch die Versiegelung wird die Versickerung reduziert und die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt bzw. gänzlich zerstört. Zulässig ist ein Versiegelungsgrad bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, was einem geringen Versiegelungsgrad in Anlehnung an die Wertmaßstäbe des Bayerischen Leitfadens darstellt. Neben den Gartenflächen bleiben auch die privaten Grünflächen unbefestigt. Es ist somit zu erwarten, dass ausreichend offene Flächen verbleiben und so eine Beeinträchtigung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate vermieden werden kann.

Schutzgut Wasser

Es gibt keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens hat die maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrads voraussichtlich nur eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen zur Folge. Auf die Erfordernis einer wasserdichten Bauweise des Kellers wird im Bebauungsplan hingewiesen. Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser kann nicht auf dem Grundstück versickert, sondern muss gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt werden. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der angestrebten geringen Baudichte wird aber nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen. Die Erhaltung von privaten Grünflächen sowie die festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern tragen dabei zur Vermeidung bei.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope.

Das gesamte Gebiet wird derzeit als Pferd-/ Viehweide genutzt und ist als artenarm einzustufen.

Oberhalb der nördlichen Grenze wächst eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen, die als Habitat für heimische Brutvögel und Kleinsäuger sowie für die geplante Bebauung als bestehende Eingrünung fungiert und als solche erhalten bleibt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen für die in diesen Strukturen vorhandenen Arten zu erwarten.



Abb. 5 Hecke aus Laubgehölze, nördlich angrenzend

Schutzgut Klima/- wandel

Die im Planungsgebiet vorherrschende große Wiesenfläche wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, da sich besonders in heißen Sommermonaten Grünflächen weniger stark aufheizen als versiegelte. Sie wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die geplante Nachverdichtung kann der Grünflächenanteil geringfügig reduziert werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets mit im Osten und Norden angrenzenden, verbleibenden Grünflächen wird daher nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Ist-Zustand in Bezug auf das Kleinklima gerechnet.

Eine Überschreitung einschlägiger Immissionsschutz-Richtlinien wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge und aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets nicht erwartet.

Für das globale Klima hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen, da es bezüglich der Anzahl der Pkw durch den Zuzug der zukünftigen Anwohner nur eine Verlagerung innerhalb oder von außerhalb der Gemeinde kommt.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Bei der Merkstraße handelt es sich um eine ruhige Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Da Durchgangsverkehr fehlt, ist die Lärm- und Verkehrsbelastung für die Anlieger deshalb derzeit als sehr gering zu beurteilen. Gewerbliche Nutzungen mit erheblichen Emissionen sind ebenfalls weder im Planungsgebiet selbst noch in den angrenzenden Bereichen vorhanden. Die Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaftlichen Nutzung hervorgehen, sind im Dorfgebiet zulässig und zu dulden. Die nächsten aktiven Hofstellen befinden sich nordöstlich und südwestlich in ca. 200 Meter Entfernung zum Planungsgebiet.

In Bezug auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist mit einer geringen Beunruhigung zu rechnen. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte im Hinblick auf die Lärm- und Verkehrsbelastung wird jedoch nicht erwartet.

Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau – und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Das *Landschafts- und Siedlungsbild* wird bereits durch die bestehenden Gebäude im ortstypischen Stil geprägt. Die Gestaltungsvorschriften gewährleisten, dass auch im Rahmen der Nachverdichtung das derzeitige Siedlungsbild erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschafts- und Siedlungsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Klima/-wandel, Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen und tragen zur Vermeidung und Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen bei.

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,25, dies entspricht einem geringen Versiegelungsgrad
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen im Übergang zum Grünland an der Ostseite
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken mit der Vorgabe der Verwendung von heimischen Gehölzen
- Begrenzung artenarmer und vegetationsfreier Kies- und Splittbeete zur Förderung des Artenreichtums
- Sockelfreie Ausprägung von Einfriedungen

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand

Etting, 14.05.2019



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

7 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: http://geoportal.bayern.de/bayernatlasklasik/Apwwq6oME1iEYZAR0UDVBalJyQNNpEJiruduSjJOS6OVVfH_kEpTVgywuE5drtdoaKF2t6cqJdSIQo3zMgXGVQ99t1EeeRkCXMMpCvQmc5T411DHgJq1coUu59culi/Apw17/H_k53/duSe1 [Stand April 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden, URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&layers=service_geo_vt3¢er=4481292,5301241,31468&lod=6 [Stand April 2018]

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

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

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