

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Keller-Liesl-Haus“

BEGRÜNDUNG

erstellt: 15.05.2019
geändert: 12.02.2020
31.03.2020

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

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	9
7	LITERATUR	10

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wessobrunn hat in der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück des ehemaligen „Keller- Liesl- Hauses“ beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen für kommunalen Wohnraum und für einen Dorfladen mit Café zu schaffen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsberreichs 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 artenarmes Gartengrünland, Schotter-/ Lagerflächen aus Abriss des alten Gebäudes) 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 Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in Mischgebiet (Mi) angepasst.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

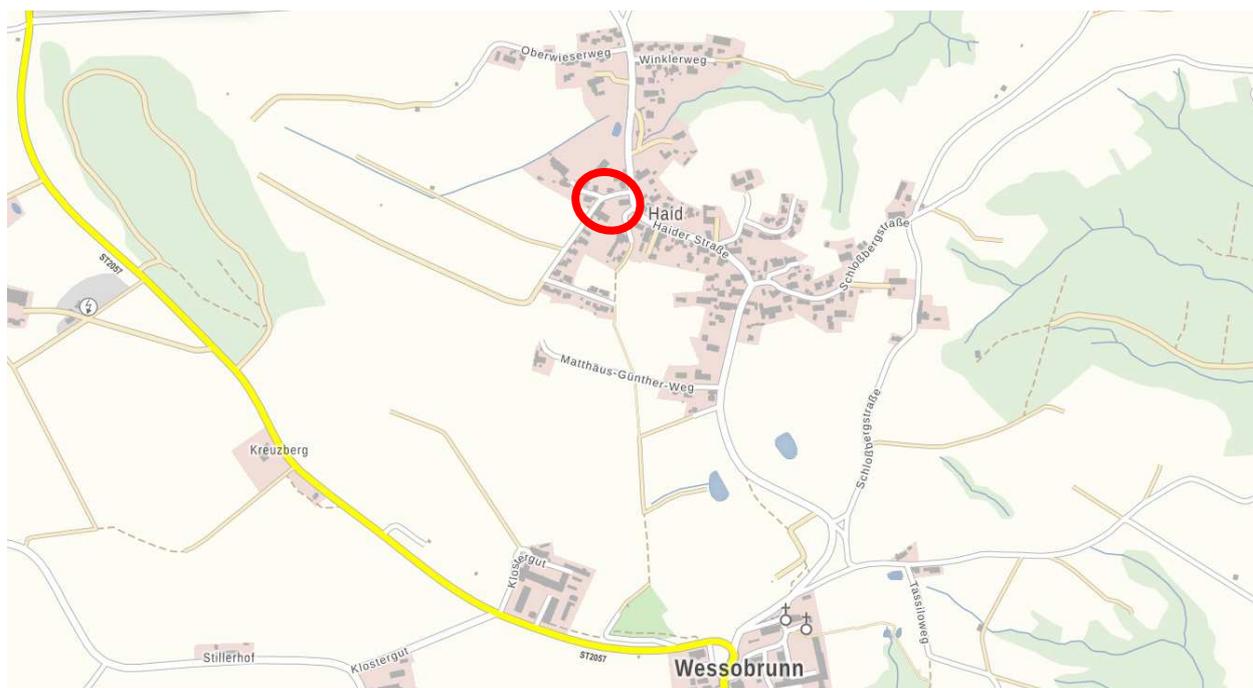


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (rot) in Wessobrunn, Datengrundlage: BAYERNATLAS, 2019

Das Planungsgebiet liegt in der Mitte des Ortsteils Haid an der Haider Straße/ Ecke Sebastian-Jaud- Straße. Es umfasst die Fl.Nrn. 35 und Teilfläche der Fl.Nr. 39, Gemarkung Haid. Im Norden befindet sich das Gebäude der Feuerwehr Haid, im Süden, Osten und Westen grenzt Dorfgebiet (MD) an. Dieses ist charakterisiert durch die typisch, dörfliche Mischung aus größeren Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden im ortstypischen Gebäudestil, Gärten und Grün-/ Weideland an. Das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.800 m².



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



Abb. 3 Blick Richtung Norden, im Hintergrund das Feuerwehrgebäude und ein landwirtschaftliches Gebäude an der Haider Straße

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Keller- Liesl- Haus“ wird entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Tankstellen werden ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich das geplante Gebäude gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügt.

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

- die höchstzulässige Grundfläche (GR)
- Beschränkung der gewerblichen Nutzung
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- die zulässige Anzahl von Wohneinheiten
- die maximal zulässige seitliche Wandhöhe
- Vorgabe der Firstrichtung des Hauptgebäudes
- die Festsetzung einer offenen Bauweise

Die **Baudichte** wird über die maximal überbaubare Grundfläche (GR) festgelegt. Diese beträgt **580 m²** für Hauptgebäude. Darin sind Dachüberstände, Balkone und dem Gebäude zugeordnete Terrassen enthalten. Die Überschreitungsmöglichkeit durch die restlichen Grundflächen für Stellplätze, weitere Terrassen und Wege ist bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.200 m² gedeckt.

Das gesamte Baugrundstück besitzt eine Größe von 1.800 m². Durch die Bebauung mit dem Hauptgebäude und den dazugehörigen Anbauten (Balkone, Dachüberstände, Terrasse) ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,32. Insgesamt (zusätzlich zum Hauptgebäude durch Stellplätze, Zufahrt, Wege und Terrassen) darf die maximal versiegelte Fläche 1.200 m² betragen. Dies entspricht einer GRZ von 0,66.

Die **gewerbliche Hauptnutzung** (Dorfladen und Cafe) wird ausschließlich auf das Erdgeschoss beschränkt, um eine Unterbringung von großflächigen Gewerbe zu verhindern. Ausnahmsweise können Lagerflächen im Kellergeschoss untergebracht werden.

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

Für die Unterbringung von kommunalen Wohnungen sind max. **8 Wohneinheiten** festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im Vergleich zur angrenzenden Bebauungsplanung um 3 Wohneinheiten überschritten. Dies wird durch die Nutzung als kommunale Wohnungen begründet, wobei die einzelnen Wohnungen eine kleinere Wohnfläche aufweisen als nor-

male Wohnungen. Die Wohnungen sind vorrangig im ersten Obergeschoss (OG) und im Dachgeschoss (DG) unterzubringen.

Die zulässige, traufseitige **Wandhöhe** wird für das neue Gebäude auf 7,30 m begrenzt. Dies bedeutet eine noch vertretbare Überschreitung von 80 cm in Bezug zur zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in den angrenzenden Dorfgebieten. Die maximal zulässige traufseitige, seitliche Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die OK FF ist maximal 30 cm oberhalb der Oberkante des Kanaldeckels Nr. H70 zu situieren. Dieser liegt bei einer Höhe von 721,15 müNN.

Die **Baugrenze** wurde großzügig gewählt, so dass beispielsweise die Terrassenflächen im Süden, sowie Gauben- und Balkonflächen gut unterzubringen sind. Es gilt die **offene Bauweise**.

4.3 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen

Die Gestaltungsvorschriften mit Satteldach mit Dachüberstand sowie Fassaden in hellen, gedeckten Farbtönen greifen die für den Ortsteil Haid typische Gebäudegestaltung auf. Dachaufbauten und Widerkehre werden zur optimalen Ausnutzung der Gebäude zugelassen. Es wird eine Dachneigung von 20-30° festgesetzt. Diese entspricht der Vorgabe des im Nordwesten, Norden und Westen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 „Ortskern Haid“. Hier werden Dachneigungen von 20-27 Grad und 35-38° Grad festgesetzt. Der gesamte Ortsteil Haid ist durch eine Mischung aus großen bäuerlichen Stall-/Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, kleineren Wohnhäusern und Feuerwehrgebäude mit Turm geprägt. Alle Gebäude sind unregelmäßig angeordnet und weisen verschiedene Dachneigungen auf.

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)

Die **Erschließung** erfolgt über die Sebastian- Jaud- Straße. Es werden der Verkaufsfläche entsprechend die notwendigen **Stellplätze** (sieben Parkplätze + ein Behinderten Parkplätze) im Vorfeld des Gebäudes Richtung Sebastian- Jaud- Straße zur Verfügung gestellt. Laut Nr. 3.1 Anlage zu §2 Abs. 1 Stellplatzsatzung Wessobrunn sind für Läden unter 1.000m² ein Stellplatz je 30m² Verkaufsfläche zur Verfügung zu stellen. Bei einer Ladenfläche des Dorfladens von 120m² entspricht dies vier Stellplätzen. Die Fläche des Cafes wird mit ca. 60 m² kalkuliert, wobei zwei weitere Stellplätze notwendig sind. Der Bedarf von Stellplätzen für den Dorfladen und das Cafe kann auf dem Grundstück erbracht werden.

Für **Anwohner** werden sechs überdachte Anwohner- Stellplätze im hinteren Teil durch eine private Verkehrsfläche erschlossen. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wessobrunn sind die im Grundstück bereit gestellten Stellplätze wahrscheinlich nicht ausreichend. Daher stellt die Gemeinde zusätzlich Stellplätze im Bereich des Schützenheims auf Flurstück 39, Gemarkung Haid zur Verfügung.

Rettungswege sind nicht gesondert auszuweisen, da die Feuerwehr direkt von der Sebastian-Jaud- Straße und der Haider Straße Zugriff auf das Gebäude hat.

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 der Bodeneigenschaften voraussichtlich im Geltungsbereich nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist deshalb auf dem Baugrundstück in Rückhaltevorrichtungen 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

Der Ortsteil Haid ist durch einen hohen Grünflächenanteil mit teilweise altem, ortsbildprägendem Baumbestand geprägt. Die Begrenzung der Baudichte im Planungsgebiet sowie die Festsetzung der privaten Grünflächen entlang der Haider Straße und im gesamten südlichen Teil des Geltungsbereiches, der Pflanzung von Gehölzen sowie der Pflanzung von Einzelbäumen im Eingangsbereich an der Sebastian- Jaud- Straße und im Süden leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung dieser Durchgrünung. Im Bereich der großen südlichen Grünfläche ist die Anlage eines ortstypischen Bauerngartens geplant. Hier ist ein Kinderspielbereich unterzubringen.

Es sind heimische Gehölze gemäß der angegebenen Listen zu verwenden.

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 ist kein Ausgleich erforderlich.

5 UMWELTBELANGE

Die Gemeinde Wessobrunn möchte auf einer zum Teil bereits versiegelten (Schotter- und Lagerflächen anstelle des alten, abgebrochenen Gebäudes) und als Garten- und Grünland genutzten Fläche an der Haider Straße ein Mischgebiet mit der Schaffung eines Gebäudes mit kommunalen Wohnungen und integrierten Dorfladen, Cafe und Mehrzweckraum schaffen.

Schutzgut Boden

Zu den Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau eines Gebäudes (geplantes Gebäude ist größer als das abgerissene), Zufahrtsflächen und Stellflächen. Durch die zusätzliche 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 Grundfläche von insgesamt 1.200 m², was einem mittleren 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 geringen Größe des Planungsgebiets sowie der angestrebten mittleren Baudichte wird nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgegangen. Die Erhaltung und Schaffung 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.

Im Gebiet sind nach dem Abriss des Gebäudes größere Schotter- und Lagerflächen vorherrschend. Zwei einzelne Obstbäume befinden sich im Süden des Grundstückst. Insgesamt ist der Bereich als artenarm einzustufen. Daher sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima/- wandel

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

Bezüglich des Besucherverkehrs des Dorfladens und des Cafes kommt es voraussichtlich zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen durch PKW. Eine Überschreitung einschlägiger Immissionsschutz-Richtlinien der gesetzlichen Grenzwerte im Hinblick auf die Lärm- und Verkehrsbelastung werden jedoch durch die zusätzlichen Fahrzeuge 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 maximalen Gesamtgrundfläche von 1.200 m²
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken mit der Vorgabe der Verwendung heimischer Gehölze
- Sockelfreie Ausprägung von Einfriedungen
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand

Etting, 31.03.2020



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]