

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Baugebiet Ziegelbach“  
1. Änderung  
der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid**

**Begründung  
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Am 16.12.2002 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ziegelbach" zu ändern und in gleicher Sitzung hierzu einen Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung gefasst.

Erforderlich wurde die Änderung, da die geplante Ausgleichsfläche mit ca. 3.500m<sup>2</sup> von der Gemeinde nicht erworben werden konnte.

Des Weiteren wurden von dem Grundstücksverkäufer zusätzliche Forderungen im Vorfeld der endgültigen Notarvereinbarung geltend gemacht, so dass der Geltungsbereich um einen weiteren Bauplatz erweitert werden musste.

Auf Grund von Anträgen künftiger Bauwerber wurden zudem die Dachneigung, die Wandhöhen und die Anzahl der maximalen Wohneinheiten angepasst.

**B.) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes**

*Lage, Größe:* Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha und ist im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch den bestehenden Feldweg und im Süden durch eine bestehende Bebauung begrenzt.

*Höhenentwicklung:* Bei dem Gebiet handelt es sich um deutlich hängiges Gelände, das nach Osten hin immer steiler zum bestehenden Ziegelbach abfällt. Innerhalb der geplanten Baugrundstücke ist mit einer Höhendifferenz bis zu 3,5m zu rechnen.

*Beschaffenheit des Untergrundes:* Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben. Auf Grund der Erkenntnisse vor Ort ist mit schlechtem Baugrund zu rechnen, insbesondere was die Sickerfähigkeit des Geländes anbelangt.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.  
Auf Grund der zu erwartenden unterschiedlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird empfohlen für die jeweils zu beplanenden Grundstücke ein eigenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

### **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO, ausgenommen Nr. 5 Tankstellen, werden zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise, vorgesehen sind Einzelhäuser.

Im gesamten Gebiet ist eine zwei- und dreigeschossige Bauweise geplant. Durch das teilweise stark hängige Gelände ergeben sich zwangsläufig Untergeschosse als Vollgeschosse ( siehe hierzu auch Teil D Städtebau).

### **D.) Städtebau**

Aus siedlungsstruktureller Sicht soll mit dem Baugebiet "Ziegelbach" die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Haid im nord-östlichen Bereich eine Abrundung erfahren.

Auf Grund der speziellen Probleme innerhalb des Geltungsbereiches war es zudem notwendig einige Detailpunkte entsprechend zu regeln.

1. Durch die Hanglagen wurde es notwendig, für jedes geplante Gebäude in Bezug zur geplanten Strasse, eine eigene Höhenfestsetzung zu treffen und die Baufenster entsprechend auszubilden. Hierzu wurden bei den Häusern mit der Ordnungsziffer 5 – 7 Wandhöhen sowohl bergseitig als auch talseitig festgesetzt, um größere Geländeänderungen auszuschließen.

Der Forderung nach Garagenbaukörpern auch außerhalb der Baugrenzen bei den Hanghäusern ( Ordnungsziffer 5-9) , konnte ebenfalls nur durch detaillierte Festsetzungstiefe Rechnung getragen werden. Es wurde die Oberkante des FFB festgesetzt und die genaue Lage. Um ein Hinauswachsen dieser Baukörper zu verhindern wurde die Stauraumtiefe zum öffentlichen Grund teilweise bis zu 3,0m reduziert.

Bei den Gebäuden mit den Ordnungsziffern 1 - 4 wurde auf Grund der deutlich flacheren Geländeneigung auf diese Festsetzungstiefe verzichtet, sodass hier Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit können zulässige Grenzgaragen entlang den östlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

2. Ebenfalls geregelt wurde die Bearbeitung des natürlichen Geländes. Um dem schwierigen Hangverlauf Rechnung zu tragen wurde eine Festsetzung für Böschungen, sowie ein Ausschluss von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen definiert. Insbesondere dadurch sollen Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück vermieden werden.

3. Durch das geplante Konzept der Oberflächenentwässerung wurde eine Entwässerung der Regenwässer im öffentlichen Grund in Form einer Rigolen/Muldenlösung und verrohrter Form gewählt. Zunächst soll das Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück behandelt werden (Zisternen, Versickerung, Teiche, etc.). Der Überlauf kann dann an das öffentliche Regenentwässerungssystem angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers des Baugebietes erfolgt dann über ein offenes Gerinne in den Ziegelbach.  
Der Antrag auf Einleitung wurde bereits beim WWA eingereicht.

4. Auf die Probleme zu den bestehenden Hofstellen wurde bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten deutlich eingegangen.  
Im Bebauungsplan wurde hinsichtlich der ausübenden Landwirtschaft ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die unmittelbar angrenzenden Hofstellen wurden bereits im Ortskernbebauungsplan Haid geregelt.

5. Im Zuge der Planungen des Strassenbaues wurden von der Familie Kölbl Bedenken bezüglich des nord-westlich gelegenen Bauplatzes geäußert. Herr Kölbl möchte unbedingt eine ungehinderte Zufahrt zu seinen, nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen. Zudem ist die Tennenzufahrt zu seinem Anwesen durch den Strassenbau eingeschränkt. Über die ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche kann diese Zufahrt jedoch uneingeschränkt befahren werden.

### **E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das Gebiet erhält eine Zufahrt über die Haider Strasse. Hierin liegen bereits die wichtigsten Medien (Wasser, Abwasser) die für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 100m lange Anbindungsstrasse, abzweigend von der Haider Strasse. Von dieser Strasse ist eine ca. 150m lange Stichstrasse mit Wendemöglichkeit geplant. Zusätzlich ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Fußweganbindung in Richtung Osten konzipiert. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgewiesen, so dass die Geh- und Fahrflächen eine Gleichberechtigung erhalten.

Der neu zu erstellende Kanal wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

### **F.) Hinweise**

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass von allen landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie an den Hofstellen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

In der Gemeinde Haid wird von mehreren Landwirten noch Weidegang betrieben, wo es zu Verkehrsbehinderungen und Straßenverschmutzungen kommen kann. Die Betriebe sind auf diese Wirtschaftsweise angewiesen und sie ist ortsüblich.

## G.) Naturschutz

Grünordnung und Eingriffsregelung

Siehe Anhang Landschaftsarchitekturbüro Wurm

## F.) Änderungen nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 1

### Planteil

Die Ortsrandeingrünung wurde entsprechend des ursprünglichen Planentwurfes wurde nachgetragen.

Unter Punkt 7 (Gestalterische Festsetzungen) wurden die Punkte 7.1, 7.2 und 7.5 redaktionell, entsprechend den Anregungen, überarbeitet.

Die Festsetzung 7.8 wurde gestrichen.

Unter den Hinweisen wurde der Absatz 6 gestrichen.

Das Baufenster der Nordöstlichen Parzelle wurde auf 12m verbreitert und der Bauraum der Garage auf 7,0m x 5,0m verbreitert.

Unter Punkt 8. wurden Festsetzungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung getroffen.

### Begründung

Unter Punkt D.) Städtebau wurde eine Begründung zu der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche eingefügt.

In die Begründung wurde die Bilanzierung und das Ausgleichskonzept eingearbeitet.

## G.) Änderungen nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2

Im Planteil wurde der Begriff *Ausgleichskonzept* durch den Begriff *Ausgleichsbebauungsplan* ersetzt.

Gemeinde Wessobrunn  
den 8.08.03

  
H. B. Lang  
Bürgermeisterin



# JOSEPH WURM

Planungsbüro:

Dipl.-Ing. Univ. Landschafts-Architekt BDLA  
Bund Deutscher Landschafts-Architekten

■ Freianlagen  
■ Landschaft

---

JOSEPH WURM ■ Rathausplatz 10 ■ 82362 Weilheim

Gemeinde Wessobrunn  
Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

21. Januar 2002

**BV: Bebauungsplan „Ziegelbach“; Ortsteil Haid  
hier: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist intensiv genutztes Grünland. Es sind keine Gehölzstrukturen oder Einzelbäume vorhanden. Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage und grenzt teilweise an vorhandene Gehölfe an. Östlich des geplanten Baugebietes verläuft der Ziegelbach in seinem Kerbtälchen. Er ist naturschutzfachlich von hoher Bedeutung und daher als FFH-Gebiet ausgewiesen. Das Baugebiet selbst weist keine naturschutzfachlich oder ökologisch bedeutsamen Teilbereiche auf. Die Einstufung des Zustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild erfolgt eindeutig in Kategorie I, das sind Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## **2. Vermeidung, Verminderung und Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage mit einem Höhenunterschied von 8 m (725 – 717 müNN). Die Oberflächengestalt muss zwangsläufig verändert werden durch die Erschließungsstraße und auch durch die Gebäude und die Gärten. Zwar sind für die einzelnen Häuser Höhenkoten festgelegt worden, es fehlen aber Festsetzungen zur Höhengestaltung der Grundstücke, wie z.B. Mauern, Höhen, Materialien. Bei einigen Gebäuden erscheint die Gebäudestellung im Gelände in Bezug auf Einfügung nicht gelungen. Zudem erscheint das Baufenster in der Südostecke zu groß. Gerade dieses Gebäude muss mit einem Höhenunterschied von 4 m klarkommen. Desweiteren wird eine Rückhaltung des Niederschlagwassers in Versickerungsmulden auf der (privaten) Grünfläche im Osten des Baugebietes vorgeschlagen. Diese Ausgleichsfläche sollte unbedingt öffentlich sein. So sollte unbedingt versucht werden, ein Entwässerungskonzept einzuführen. Das könnte so aussehen: Graben entlang der Erschließungsstraße, um auch die 4 nördlich der Straße liegenden Grundstücke an das Regenrückhaltesystem anzuschließen; Graben mit Anschluss an die Versickerungsfläche evt. neben dem Fußweg.

Sehr wichtig bei dieser Hanglage und Ortsrandlage ist eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes. Hier besteht noch ein Defizit an Festsetzungen. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Auch die übrigen Fest-

JOSEPH WURM  
82362 Weilheim i.OB.  
Rathausplatz 10  
Fon: 0881 / 61234  
Fax: 0881 / 41 794 41  
e-mail: [joseph.wurm@t-online.de](mailto:joseph.wurm@t-online.de)

setzungen z.B. zur Höhenbegrenzung lassen eine Einstufung als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu (Typ B). Der Kompensationsfaktor für Gebiete niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere liegt zwischen 0,2 und 0,5. Nur wenn weitere Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, wie vorstehend angedeutet, in den Bebauungsplan übernommen werden, kann ein verminderter Kompensationsfaktor von 0,3 zu Grunde gelegt werden. Wegen der Hanglage und der damit verbundenen Veränderungen der Oberflächengestalt sowie der Nähe zum FFH-Gebiet kann nicht der untere Wert mit 0,2 herangezogen werden.

Bestimmung der Eingriffsfläche:

- Geltungsbereich	10.156 m <sup>2</sup>
- abz. Private Grünflächen mit Maßnahmen	712 m <sup>2</sup>
- Verbleibende Eingriffsfläche	9.444 m <sup>2</sup>

9.444 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.833 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

### 3. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

#### 3.1 Ausgangssituation

Die vorgesehene Ausgleichsfläche im Geltungsbereich mit insgesamt 712 m<sup>2</sup> ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. Die zusätzlich erforderliche externe Ausgleichsfläche unmittelbar östlich des Baugebietes wird bisher ebenso landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei offensichtlich um frühere Ziegelgruben. Diese Flächen haben wegen ihrem Untergrund und ihrer Neigung relativ geringe Bedeutung für eine landwirtschaftliche Nutzung.

#### 3.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Die öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmaßnahmen und einzelnen Gehölzpflanzungen hat eine Entwicklungsdauer von 5 bis 10 Jahre. Die externe Ausgleichsfläche ist für eine naturschutzfachliche Aufwertung bestens geeignet. Aufgrund des bindigen Untergrundes und der hängigen Lage lassen sich hier Feuchtmulden und –rinnen ausbilden, in die das Niederschlagwasser eingeleitet und zum Teil auch versickern wird. Diese temporären Feuchtgewässer können sich zu guten Feuchtbiotopen in 5 bis 10 Jahren entwickeln. Die unmittelbare Benachbarung des Ziegelbaches mit Auenwald schafft auch eine gute räumliche Zuordnung und lässt einen vielfältigen Feuchtkomplex entstehen. Das FFH-Gebiet erhält dadurch einen breiten Puffer, sodass die Einwirkungen deutlich verringert werden können. Das Überschusswasser kann problemlos in den Ziegelbach abgeleitet werden. Da die gesamte Fläche nicht benötigt wird für den Ausgleich jetzt, bietet sich die Möglichkeit an, die überschüssige Fläche in ein Ökokonto einzustellen und bei Bedarf wieder Ausgleichsflächen abzubuchen.

#### 3.2 Entwicklungsziele

Die Ausgleichsfläche unmittelbar am Siedlungsrand soll nur mit einzelnen Gehölzgruppen mit Bäumen bepflanzt werden. Ein geschlossener Waldbestand hingegen soll sich durch ungelenkte Sukzession auf der externen Ausgleichsfläche in unmittelbarer Zuordnung zum Ziegelbach einstellen. Dies darf jedoch kein Wirtschaftswald werden, sondern wird ein Biotopwald. In diesem ist eine Einzelstammentnahme zulässig, ansonsten dürfen keine Pflege- und Nutzungseingriffe erfolgen.