

# 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ der Gemeinde Wessobrunn

Begründung  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

## A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan ( RE vom 21.01.1993, 420-4621 WM 32-1 ).  
Dieser Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1994 bekannt gemacht.  
Für den Ortsteil Haid wird derzeit die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Am 4.10.2004 hat der Gemeinderat Wessobrunn die Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr.: 520/2, 43 und 40 Teilfl.

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt mit der Grünordnung das Landschaftsarchitekt Christoph Goslich.

## B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Haid und wird im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt.

Die Fläche beträgt ca. 6.150 m<sup>2</sup>

Die Flächen sind weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anliegerstrasse.

## C.) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen um auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren zu können und die damit verbundenen planerischen Ziele des Bebauungsplanes fortführen zu können.

Durch die Erweiterung des Ortskernes in dem betreffenden Bereich entsteht ein kompakterer ortsplannerischer Teil und schwächt die bislang bestehende riegelartige Bebauung deutlich ab.

## D.) Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung im Geltungsbereich

Die bestehenden Festsetzungen des Ortskernbebauungsplanes bleiben auch für den Geltungsbereich der Änderung rechtswirksam.

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

Der Änderungsbereich ist über die vorhandene Anliegerstrasse verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz E-ON Bayern

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

### **F.) Naturschutz**

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der geplanten Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Haid“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

#### 1. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt im Ortsteil Haid den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern Haid“. Dieser Bebauungsplan soll im Westen um drei Grundstücke erweitert werden. Das Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Haid und wird im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten durch bestehende Bebauung begrenzt.

Die Flächen sind schwach nach Süden geneigt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anliegerstraße. Die Flächengröße beträgt ca. 6.100m<sup>2</sup> und soll für Einheimische drei Bauparzellen ausweisen. Die künftige Bebauung soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Eine weitere Ausdehnung nach Westen ist seitens der Gemeinde nicht mehr geplant, so dass eine abgerundete Planung am Ortsrand von Haid entsteht.

#### 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet liegt im Nordwesten vom Wessobrunner Ortsteil Haid in der naturräumlichen Einheit „Birkland-Windacher Hügelland“.

Die Grundstücke grenzen direkt an die bestehende Bebauung an und werden bisher intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

#### 3.1 Schutzgut Boden

Das heutige Bild der Landschaft von Haid entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit (Ammersee-Gletscherzunge) und ihrer Schmelzwässer. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft von gut 700 m Meereshöhe. Charakteristisch für das Hügelland sind Moorbildungen, die allerdings im vorliegenden Gebiet nicht vorkommen.

Ausgangsmaterial im Gebiet ist somit lehmiger Moränenkies. Leitbodentypen der Würmmoräne sind Parabraunerden und Braunerden. Die Böden sind flach- bis tiefgründig, frisch bis mäßig feucht, von mittlerer Qualität (40-60) und unterliegen der Grünlandnutzung

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
(Bewertung des Ausgangszustandes)

#### 3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit im Jungmoränengebiet ist gering.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
(Bewertung des Ausgangszustandes)

#### 3.3 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Haid im Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Haid bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Im vorliegenden Gebiet und auf den nördlich angrenzenden Flächen entsteht bei entsprechenden Wetterlagen nachts Kaltluft, die über das beantragte Gebiet nach Süden abfließt und im Talraum südwestlich von Haid zur Nebelbildung führen kann. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägte Kaltluftströme, da die Kaltluft über einen 200 m breiten Hang abfließt, in dem sich mangels Einschnitt keine Kaltluft konzentrieren kann. Die Einengung des Kaltluftabflusses im Plangebiet durch die vorgesehene Bebauung ist sehr

gering, da die Gebäude am Hang hintereinander angeordnet sind und quer zum Hang keine Barrieren errichtet werden (keine Hecken oder dergleichen),

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

Es sind vier Bäume vorhanden, von denen der Walnußbaum auf der Fl. Nr. 43/1 erhaltenswert ist. Der Apfelbaum auf der Fl. Nr. 43/1 steht stark beengt mit der Walnuß und kann sich deshalb nicht weiter entwickeln. Die Esche auf der Fl. Nr. 40 ist bedingt erhaltenswert, der Apfelbaum auf der Fl. Nr. 40 ist überaltert und muß langfristig durch einen neuen Baum ersetzt werden.

Die drei Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegt einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung mißt sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die hügelige Grundmoränenlandschaft „Birkland-Windacher Hügelland“.

Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die in der Umgebung des Plangebietes ein äußerst reizvolles Landschaftsbild zur Folge hat. Das durch Bäume, Baumgruppen, Hecken, Waldränder und Feuchtgebiete gegliederte Grünlandgebiet ist landschaftsästhetisch sehr hoch einzustufen ist.

Das Landschaftsbild der Bebauungsplanerweiterung selbst ist eine nach Süden geneigte Wiese am Ortsrand mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.6 Schutzgut Mensch

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen können Emissionen auf die Wohngebäude ausgehen, die jedoch die Wohnqualität nicht beeinträchtigen werden.

Das südlich gelegene Wohngebäude wurde unter der Berücksichtigung der Nähe zu der bestehenden Landwirtschaft eingehender untersucht und folgender Sachverhalt festgestellt werden:

- Misthaufen und Odelgrube liegen jenseits und abgeschirmt vom U-förmigen landwirtschaftlichen Gebäude.
- Der Stall mit max. 25 Rindern liegt in 40m Entfernung zum geplanten Wohngebäude und damit außerhalb des Toleranzbereiches von 25 m
- Der landwirtschaftliche Verkehr verläuft nach Osten vom Wohngebäude weg.
- Im Umfeld des geplanten Wohngebäudes besteht kein ortsfestes Fahrsilo.
- Vom Hochsilo gehen keine Emissionen aus.

### 3.7 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

## 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Haid sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

- Die vorgesehenen Gebäude überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland. Die Böden verlieren ihre natürliche Ertragsfunktion.
- Durch die Überbauung verlieren die Grundstücke teilweise ihre Funktion für die Kaltluftentstehung und für den Kaltluftabfluß.

*Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im folgenden die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet:*

### 4.0 Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja  
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

### 4.1 Vorhabenstyp

- Art der baulichen Nutzung  
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3

BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO). nein

- Maß der baulichen Nutzung  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. ja

#### 4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); Flächen höherer Bedeutung, wie ja
  - Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken; Durchlässigkeit und Pflanzbindungen zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen). ja

#### 4.3 Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Ja  
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasser-durchlässige Beläge wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge) möglichst klein gehalten.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja  
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenchutz) bleiben unberührt. ja
- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers ja vorgesehen.  
Niederschlagswasser von Straßen und Wegen wird, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickern.  
Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.

#### 4.5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. nein  
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Durch Verwendung von Fassaden- und Dachbegrünungen soll das Aufheizen von Gebäuden verhindert werden

#### 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja
- Einbindung in die Landschaft: ja  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Süden und im Osten des Gebietes).

Da in der Checkliste nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet Ausgleichsflächenbedarf. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet und durch die Bebauung im Kaltluftentstehungsgebiet.

#### 5. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Wessobrunn auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort.

#### 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

##### a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben unvermeidbare Konflikte (Überbauung, Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes, Einengung des Kaltluftabflußgebietes), die minimiert und ausgeglichen werden müssen.

##### b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Parkplätzen und Wegen
- Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken

- Situierung der Gebäude am Hang untereinander, um die Begrenzung des Kaltluftabflusses möglichst gering zu halten

## 7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können. Im wesentlichen sind dies

- Die vorgesehenen Gebäude überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland.
- Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes. Allerdings hat die Kaltluft wegen des nur schwach geneigten Geländes und wegen des Fehlens einer Tallage nur eine untergeordnete Bedeutung. Auch liegen unterhalb des Vorhabens keine Baugebiete, für die die Kaltluft zur Durchlüftung eine Bedeutung hätte

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

## 8. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland) und niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5. Festgelegt werden:

Die Erschließungsstraße ist Bestand und damit nicht ausgleichspflichtig.

Da in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise als landschaftlicher Belang nur die Beeinträchtigung des Kleinklimas zu würdigen ist (alle anderen Fragen wurden mit „ja“ beantwortet, die Frage nach der Art der baulichen Nutzung ist kein landschaftlicher Belang) und wegen der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor für die Baugrundstücke auf 0,2 festgesetzt.

Es ergibt sich dadurch der folgende Ausgleichsflächenbedarf:

Baugrundstücke  $3.756 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,2 = 751 \text{ m}^2$

**Ausgleichsflächenbedarf:  $751 \text{ m}^2$**

Innerhalb des Geltungsbereiches können keine Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die Planung geht davon aus, daß die Grundflächenzahl (GRZ) bei den drei Baugrundstücken nicht größer ist als 0,35. Sollte ein Bauantrag mit einer GRZ über 0,35 eingereicht werden, sind die Ausgleichsflächen neu zu berechnen.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Im Zuge der Realisierung der Bebauung ist vorgesehen, die Einhaltung der Festsetzungen überschlägig zu beobachten.

Nach ca. 5 Jahren soll eine Prüfung stattfinden.

#### 10. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muß. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Sie werden auf der Fl. Nr. 480 der Gemarkung Wessobrunn (am Rott-Tal zwischen dem Zellsee und Stillern) nachgewiesen (s. Luftbild und Lageplan im Anhang).

**Ausgangszustand:** Das Grundstück Fl. Nr. 480 der Gemeinde Wessobrunn ist teils forstwirtschaftlich und teils landwirtschaftlich genutzt. Der landwirtschaftlich genutzte Teil wird als Ausgleichsfläche nachgewiesen. Es handelt sich um eine Feuchtwiese, die bei Regen aus den benachbarten Grundstücken mit Wasser gespeist wird. Morphologisch gehört das Grundstück zu einem kleinen Seitental der Rott zwischen dem Zellsee und Stillern. In den letzten Jahren wurde der Grundstücksteil beweidet, an den nassesten Stellen gemäht. In den letzten Jahren wurden die Flächen nicht gedüngt. Im südwestlichen trockeneren Teil, der beweidet wurde, sind diverse Weiden, Eschen und Fichten aufgegangen.

**Maßnahmen:** Die aufgegangenen Gehölze werden beseitigt. Es unterbleibt jegliche Düngung. Maßnahmen zum Nährstoffentzug sind nicht notwendig, da in den letzten Jahren nicht gedüngt wurde. Die Ausgleichsfläche wird einmal jährlich zwischen Juli und August gemäht, das Mähgut wird abgefahren.

**Entwicklungsziel:** Die weitere Entwicklung der Feuchtwiese wird als sinnvoll und vordringlich gesehen, da das Grundstück in Zukunft ein Teil des Naß- und Feuchtwiesenverbundes entlang der Rott zwischen Zellsee und Stillern sein wird.

#### **Dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme:**

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 480 der Gemarkung Wessobrunn bezweckten Biotop- und Artenschutz (Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese, Biotopverbund mit den Nass- und Feuchtwiesen im Rott-Tal) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Durch die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter bleibt festzustellen dass keine wesentlichen Eingriffe erfolgen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen werden die nicht abwendbaren Eingriffe kompensiert.

Ortsplanerisch stellt die Erweiterung des Ortskerns Haid keine Problematik dar, insbesondere da durch Gemeinderatsbeschluss eine weitere Ausdehnung nach Westen nicht mehr geplant ist.

Somit wird eine riegelartige Ausdehnung des westlichen Ortsrandes vermieden.

**G.) Hinweise**

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, von allen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

Gemeinde Wessobrunn,  
den 21.09.05

  
H. B. Lang  
Bürgermeisterin

Aufgestellt: 08.12.04  
Geändert: 7.06.05  
Geändert: 22.08.05

Schongau  
den 22.08.05  


Diessen  
den 22.08.05

  
Landschaftsarchitekt  
Ch. Goslich