

**Aufstellung des Bebauungsplanes  
Gewerbegebiet „Guggenberg“  
der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Forst**

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

**A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Am 20.01.2003 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1101 Teilfl. und 1097, aufzustellen.

Die Gemeinde steht unter großem Druck, geeignetes Bauland für die einheimische Bevölkerung auszuweisen. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes "Guggenberg" Ortsteil Forst kann der erforderliche Bedarf gedeckt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Haid wird derzeit geändert. Das bedeutet für das bauplanungsrechtliche Vorgehen, dass ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 erforderlich ist.

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

*Lage, Größe:* Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha und ist im Norden, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch die bestehende Erschließungsstrasse begrenzt.

*Höhenentwicklung:* Bei dem Gebiet handelt es sich um deutlich hängiges Gelände, das nach Norden hin mit einem Höhenunterschied von 4,0m – 5,0m abfällt.

*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 Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO, ausgenommen Nr. 3 Vergnügungsstätten, werden zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Im gesamten Gebiet ist eine zweigeschossige Bauweise geplant.

### **D.) Städtebau**

Mit der neu zu schaffenden Gewerbefläche wird ein Teil einer landwirtschaftlichen Fläche überplant.

Vor diesem Hintergrund sind auch große Anforderungen an eine entsprechende Ortsrandeingrünung in diesem Bereich, durch entsprechende Grünflächen, zu stellen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, sowie Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anhang Büro Wurm) wurde dieser Forderung Rechnung getragen.

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

Um dem Ortsbild Rechnung zu tragen wurden für die geplanten Gewerbebauten eine flache Dachneigung mit einer Festsetzung zur maximalen Wandhöhe gewählt.

Unter Punkt 7.3 – 7.6 wurden gestalterische Festsetzungen verankert um die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einbinden zu können.

Mit der Festlegung einer, auf Normal Null bezogenen Höhe, soll sicher gestellt werden das die Gebäude entsprechend dem Hangverlauf situiert werden und dadurch größere Geländeänderungen vermieden werden können.

Durch eine, dem Verfahren parallel verlaufende, Straßenplanung können die entgeltigen Höhen erst im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wurde hinsichtlich der ausübenden Landwirtschaft ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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

Das Gebiet erhält eine Zufahrt über die bestehende Erschließungsstrasse.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden derzeit in Einzelanlagen entsorgt. Die Gemeinde Wessobrunn hat jedoch bereits ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Kanalisierung des betreffenden Gebietes regeln soll.

Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstrasse. Von dieser Strasse ist eine ca. 55m lange Stichstrasse mit Wendemöglichkeit geplant. 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 von den Hofstellen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

## **G.) Naturschutz**

### **Grünordnung und Eingriffs- mit Ausgleichsregelung**

#### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland, genauer gesagt in der Untereinheit „Birkland-Windacher Hügelland (037 D)“. Das „Hügelland“ besteht aus einer welligen Grundmoränenplatte mit einer Höhenlage von 700 müNN. Hier in Guggenberg erreicht der Wall der Jungendmoräne eine Höhe von gut 780 müNN. Das geplante Gewerbegebiet liegt am Nord exponierten Hang der Moräne. Der Höhenunterschied beträgt knapp 5 m. Die Fläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt als mehrschürige Wiese. Im Geländeeinschnitt wurde durch die Überfahrt zu einem Gehöft ein Damm geschüttet und somit ein Teich aufgestaut. Dieser ist als amtlicher Biotop Nr. 38.01 kartiert. Das Wasser ist sehr flach (max. 50 cm), meist liegt er trocken. Die Fläche ist mit Röhricht bestanden.

Das Bebauungsplangebiet ist aus landschaftsplanerischer Sicht gut in die Landschaft einzubinden wegen seiner abseitigen, schlecht einsehbaren Hanglage. Der bestehende Geländeeinschnitt mit (ehemaligem) Teich und Graben kann als Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und als Ortsrandeingrünung deutlich aufgewertet werden.

#### **2. Eingriffsregelung**

##### **2.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung**

Das intensiv genutzte Grünland ist als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Kategorie I). Der Weiher, welcher als Biotop kartiert ist, wird nicht negativ verändert und liegt ausserhalb der Bauflächen.

##### **2.2 Eingriffsschwere**

Das Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 ist als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen wegen des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades.

## **2.3 Vermeidung und Verminderung**

Da an diesem Standort eine Versickerung des Niederschlagwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich ist und aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Boden-Wasserhaushalt eine besondere Rolle spielt, wird der Geländeeinschnitt als Grünfläche ausgewiesen mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung. Der Weiher soll in dieses System integriert und aufgewertet werden. Vor allem die ökologisch so wichtigen Randbereiche sollen verbessert werden. Der Wasserstand soll angehoben werden und über entsprechende technische Einrichtungen bis zu einem Höchstwasserstand das Überschusswasser zusätzlich zurückhalten und gedrosselt an den Graben abgeben. Auf diese Weise soll eine Verschlechterung der hydrologischen Situation für die Unterlieger vermieden werden.

Desweiteren werden Festsetzungen zur Verminderung der Versiegelung von Freiflächen und zur Flächenbefestigung getroffen mit dem Ziel, möglichst viel Boden offen zu halten.

Um möglichst alle Grundstücke an die Regenrückhalteflächen anschließen zu können, wurde auch auf der Ostseite des Plangebietes ein dementsprechender Grünstreifen ausgewiesen. Diese nord- und ostseitige Grünfläche soll als wechselfeuchter Biotop ausgebildet und mit Schilf und Weidengebüsch bepflanzt werden. Damit übernehmen diese Flächen zugleich die Funktion der Ortsrandeingrünung.

Um eine standortgerechte und ausreichende Begrünung der Grundstücksflächen im Innern erreicht wird, werden Mindeststandards zur Baum- und Heckenpflanzung getroffen.

## **2.4 Kompensationsfaktor und Ausgleichsfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 0,89 ha. Der Eingriffsbereich beträgt 0,56 ha, da die randlichen Grünflächen hier auszunehmen sind. Die Spanne der Kompensationsfaktoren für Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) kombiniert mit Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad reicht von 0,3 – 0,6. Aufgrund der vorne geschilderten umfassenden Vermeidung und Minderung der Eingriffsschwere wird der niedrige Faktor von 0,3 angesetzt:  $0,56 \text{ ha} \times 0,3 = 0,17 \text{ ha}$  Ausgleichsfläche. Die tatsächliche Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche beträgt 0,23 ha. Damit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass der Weiher schon ein Biotop ist, wenngleich relativ minderwertig, und im Zuge des Ausgleichskonzeptes nur aufgewertet wird.

## **2.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Weiher soll mittig ausgebaggert werden, um mehr Rückhaltekapazität zu erhalten. Das hierbei gewonnen Röhrichtmaterial soll wieder Verwendung finden. Ferner sollen die Uferbereiche zwischen Niedrig- und Hochwasserstand neu gestaltet werden als Flachwasserzonen, die mit Röhricht aus dem Bestand bepflanzt werden.

In den randlichen Ausgleichsflächen werden Mulden angelegt, in denen das Regenwasser zurück gehalten wird.

Durch Versickerung und Verdunstung wird ein Teil dem Wasser-Kreislauf zugeführt. Über Gräben wird das Überschusswasser letztlich an den Teich abgegeben, der bis zur festgelegten Hochwasserlinie noch einmal das Wasser zurückhält und über Drosselrohre langsam abgibt. Die Ausgleichsflächen werden mit Schilf und Weidengebüschen bepflanzt. Um die Funktionsfähigkeit der Sicker- und Rückhalteflächen auf lange Sicht aufrecht zu erhalten, müssen Gräben und Mulden bei Bedarf geräumt werden.

Die Ausgleichsfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das Konzept auch wirklich durchzusetzen und die Ausgleichsflächen dauerhaft zu erhalten.

**H.) Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 wurden nach Beschluss des Gemeinderates folgende Änderungen eingearbeitet:**

*a) Planteil*

Nachtrag von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich der Straßen

Eintrag einer Trafostation

*b) Textteil*

Unter Punkt 4 Verkehrsflächen wurde das Symbol für die Sichtdreiecke nachgetragen, sowie ein entsprechender Textblock hierzu.

Unter Punkt 6. sonstige Planzeichen wurde das Symbol der Trafostation erläutert

Unter II Hinweise wurden zwei Absätze ergänzt.

**I.) Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 wurden nach Beschluss des Gemeinderates folgende Änderungen eingearbeitet:**

*a) Planteil*

Das Planzeichen für bestehende Bäume, wurde durch das Planzeichen „Erhaltung von Feuchtgebüschchen“ Planzeichen 13.2 ersetzt.

Die Höhenlagen der Gebäude wurden nach vorliegen des Straßenentwurfes dem Höhenverlauf der Straße angepasst.

*b) Textteil*

Unter Punkt 1. Art der baulichen Nutzung, wurden Ergänzungen eingefügt.

Das Planzeichen für bestehende Bäume, wurde durch das Planzeichen „Erhaltung von Feuchtgebüschchen“ Planzeichen 13.2 ersetzt.

Unter 7.3 wurde der Begriff Dachplatten abgeändert.

Unter 7.12 wurde ein Abstand der Einfriedung im Bereich des Wendehammers festgesetzt.

Ein Punkt 8. Immissionsschutz wurde hinzugefügt

Unter II Hinweise wurden zwei Absätze ergänzt.

**J.) Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 wurden nach Beschluss des Gemeinderates folgende Änderungen eingearbeitet:**

Unter Punkt 1. Art der baulichen Nutzung, in Abs. 4 wurde der Bezug auf die Paragraphen des BauGB von § 1 Abs. 4 in § 1 Abs. 9 abgeändert.

Gemeinde Wessobrunn  
den 8.01.04

H. B. Lang  
Bürgermeisterin



Grünordnung

Landschafts-Architekt  
Josef Wurm