

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 12a Guggenberg -
östliche Erweiterung**

**DER GEMEINDE WESSOBRUNN
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

Datum: 19.04.2016

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Entwicklung

Wessobrunn liegt nordwestlich von Weilheim und nördlich des Peißenbergs, im Landkreis Weilheim – Schongau. Wessobrunn ist mit rund 2.200 Einwohnern die zweitkleinste Einheitsgemeinde des Landkreises Weilheim-Schongau. Sie wurde 1978 aus den drei ehemaligen Gemeinden Wessobrunn, Forst und Haid gebildet. Insgesamt umfasst das weitläufige Gemeindegebiet, vom Dießener Forst im Norden bis zum Fuß des Hohenpeißenberges im Süden, die beachtliche Größe von fast 5.110 ha, also über 51 Quadratkilometer. Davon sind rund 3.035 ha landwirtschaftlich genutzt, 1786 ha Waldfläche und 104 ha Wasserfläche.

Der Name Wessobrunn ist nicht nur durch das "Wessobrunner Gebet" bekannt, das um 814 in althochdeutscher Sprache niedergeschrieben wurde. Auch die "Wessobrunner Schule" und das Kloster Wessobrunn trugen zur Bedeutung des im sogenannten "Pfaffenwinkel" gelegenen Ortes bei. Das Kloster, gegründet im Jahre 753 gab dem Ort - der früher Gaispoint hieß - seinen Namen.

Quelle: <http://www.wessobrunn.de/de>, 31.07.2013

1.2 Anbindung

Wessobrunn ist durch die ST 2057, die in Ost-Westrichtung durch Wessobrunn verläuft, mit Weilheim verbunden. Guggenberg liegt nördlich der Kreisstraße WM8.

1.3 Natur und Landschaftsschutz

Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftliche Fläche und grenzt im Westen an das Gewerbegebiet. Im Osten, Süden und Norden schließt es an landwirtschaftliche Flächen an.

Quelle: <http://gisportal-welt2.bayern.de/finweb> 30.07.2013.

Bei dem gesamten Gemeindegebiet handelt es sich gemäß dem Regionalplan um ein Gebiet mit *besonderer Bedeutung* für Landschaftsbild und Erholung und um ein Gebiet mit *herausragender Bedeutung* für Arten und Lebensräume, gemäß der Karten des Regionalplanes BI Natur und Landschaft, Begründungskarte 1+ 2.

1.4 Regionalplan Oberland (17)

Die Wessobrunner Flur gehört dem regionalen Fremdenverkehrsraum *Pfaffenwinkel* an, gem Karte B IV 3. In den Zielen der Raumordnung, sind in dem Regionalplanes für das Oberland Flächen *als Vorranggebiet Hochwasser* definiert. Des Weiteren sind Naturschutzgebiete dargestellt sowie *Vorranggebiete Wasserversorgung WM-VR-15 und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet*. Der Umgriff des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,0 ha liegt jedoch nicht in diesen Gebieten.

Quelle: <http://www.regierung.oberbayern.bayern.de>, 30.07.2013.

Karte 1a : Raumstruktur: Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 21.01.1993, Az: 420-621-WM 32-1 ist die Fläche als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt. In der genehmigten 6. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 19.08.2004 ist die Fläche im Osten teilweise als *Gewerbegebiet* im Westen teilweise als *Mischgebiet* dargestellt. Im Süden liegt das eingetragene Biotop Nr. 8132-0029-012 0 und im Westen das eingetragene Biotop Nr. 8132-0029-013 0. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Städtebauliche Konzeption 2011/ 2012 Entwicklung in den Weilern des Gemeindeteil Forst

Die städtebauliche Konzeption definiert die städtebauliche Entwicklung, die sich auch in diesem Bebauungsplan widerspiegelt und diesem als Grundlage dient.

2.3 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Grünordnung wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet durch Sicherung der umgebenden Biotope sowie zusätzlichen Gehölzpflanzungen, Rechnung getragen. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern Fl. Nrn. 1101 Teil, 1101/4 und 1101/8 schließt eine Fläche von ca. 0,92 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten und Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen, Fl. Nr. 1101
- Im Westen durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“
- Im Norden durch die landwirtschaftliche Flächen, Fl. Nr. 1096.

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels einer öffentlichen Straße mit Wendemöglichkeit – als Verlängerung an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes angebunden.

3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

3.3 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen. Das gereinigte Überwasser aus den Kleinkläranlagen wird, nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, über einen gesonderten Schmutzwasserkanal ebenfalls in den unterhalb gelegenen Weiher eingeleitet. Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren Pr.Nr. 110384 Datum 04.05.2015.*

3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (E.on, Deutsche Telekom usw.)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Da im Planungsgebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist muss dieses auf den Privatgrundstücken (z. B. in Sammelschächten und Regenwasserzisternen) zurückgehalten werden. Die Ableitung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsflä-

chen erfolgt über einen neu zu errichtenden öffentlichen Regenwasserkanal, der dann wiederum in den Teich abgeleitet wird, entsprechend der Bemessung nach DWA-A 117 wird die Teichanlage erweitert, um das notwendige Rückhaltevolumen zur Verfügung stellen zu können. Auch ist der Auslauf des Teiches baulich anzupassen, um den Abfluss entsprechend drosseln zu können. Im Zuge der Entwurfsplanung wird das Wasserrechtsverfahren für die Abwasserentsorgung durchgeführt. Erarbeitet durch: *Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Hohe Buchleuthe 9a, 87600 Kaufbeuren*
Dieser Bebauungsplan ersetzt den „Bebauungsplan Guggenberg“ (Gewerbegebiet) in diesem Bereich.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes *Nr. 12a Guggenberg - östliche Erweiterung*, mit folgendem städtebaulichen Planungsziel beschlossen:

- Schaffung von Wohnraum für junge Familien.
- Schaffung eines Bereiches in dem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stattfinden soll, als Übergang vom bestehendem *Gewerbegebiet* über ein *Mischgebiet* zum *Allgemeinem Wohngebiet*.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von der Weiterentwicklung des Gebietes in Richtung Osten – unter Fortführung der ortstypischen Gebäudestrukturen, aus.

6. Festsetzungen und Planinhalt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Mischgebiet* im Anschluss an das bestehende *Gewerbegebiet* festgelegt um die vorhandenen gemischten Strukturen fortzuführen. In der Weiterführung soll ein *Allgemeines Wohngebiete*, mit dem Schwerpunkt Wohnen, das hier den Übergang zu Außenbereich herstellt, entstehen. Dieser Übergang wird auch durch die unterschiedlichen Haustypen – Haustyp B im MI und Haustyp C im WA definiert.

Der Haustyp B mit einer Wandhöhe von 5,50 m bis 6,20 m ohne Dachaufbauten trägt der gewünschten Nutzung im MI Rechnung. Somit kann z.B. im Erdgeschoß die gewerbliche Nutzung und im Obergeschoß die Wohnnutzung ausreichend Raum finden. Hier sind keine Dachaufbauten erforderlich. Die Festlegung als *Allgemeines Wohngebiet* dient den jungen Familien, um diese in der Gemeinde halten zu können und das *Mischgebiet* soll jenen Familien dienen die nicht nur Wohnen sondern auch in der Gemeinde arbeiten möchten. Der Haustyp C im *Allgemeinen Wohngebiet* mit einer Wandhöhe von 4,50 m mit den typischen Dachaufbauten – wie Zwerchgiebel und Gauben – gibt ausreichend Raum für Familien.

Nur auf der Parzelle 2 ist der Haustyp B oder C wahlweise zulässig um hier die Anpassung mit dem Gebäude auf der Parzelle 1 zu finden. Auf der Parzelle 3 ist die wahlweise Ausrichtung des Firstes möglich, da hier der Grundstückszuschnitt dies zulässt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GR und die zulässige Wandhöhe definiert.

Im MI wird eine GR von 160 qm festgelegt, da hier gegenüber dem Allgemeinem Wohngebiet, in dem eine GR von 140 qm definiert ist mehr Raum für eine gemischte Nutzung vorhanden sein muss. Die Überschreitungsmöglichkeit von bis zu einer GRZ bis 0,5 für Zufahrten, Garagen / Carport, Stellplätze trägt den unterschiedlichen Nutzungen hier Rechnung. Die zulässige Grundfläche wird – unabhängig von der Grundstücksgröße – bei annähernd gleich großen Grundstücken festgelegt. Die Überschreitungsfläche beträgt bei der Festsetzung einer GR160 und der o.g. Überschreitungsmöglichkeit von 80qm, demgemäß bei einer GR

von 140, 70qm, – bis zu einer GRZ bis 0,5. Für die Einbringung einer Aussentreppe mit max. 15,00qm, die innerhalb und ausserhalb der Baugrenze zulässig ist, darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Die Ausrichtung der Gebäude sowie die Dachneigung, bis max. 28° im MI und bis 38° im WA ermöglicht die Anbringung von Solar-, bzw. Photovoltaikanlagen – somit ist eine Aufständigung nicht erforderlich. Abgrabungen sind aufgrund der Lage bis max. 50 cm zulässig.

Die traufseitige Außenwandhöhe definiert sich von der festgesetzten Höhenkote bis zum Dachdurchstoß, die FFB-OK darf max. 30 cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Das Freilegen von Keller- bzw. Untergeschossen ist an dieser Stelle aufgrund der Topografie nicht zulässig. Als Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig und als Grundstücksmindestgröße sind 700qm definiert, dies soll eine Kleinstparzellierung ausschließen. Die Abstandsflächen werden angeordnet. Generell sind max 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig, sodass je Doppelhaushälfte die nur nach WEG zulässig ist, jeweils eine Wohnung zulässig ist.

Aufgrund der schlechten ÖPNV-Verbindung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert, des Weiteren gelten die Regelungen der gem. *Satzung über die Herstellung von Stellplätzen*.

Da Tiefgaragen mit ihren Zufahrtenn nicht generell erforderlich erscheinen sind diese auch nur nach Abwägung durch die Gemeinde ausnahmsweise zulässig, diese dürfen bis max. 30 qm die Baugrenzen überschreiten.

Zum Erhalt des dörflichen Charakters sind Einfriedungen nur als Staketenzaun mit senkrechter Lattung in Eisen oder Holz bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Erschließungsstraßen entsprechen mit einer Breite von 5,50 m den Anforderungen in diesem Bereich.

Im Bereich der Wendemöglichkeit müssen die privaten Gartenzäune 1,00 m innerhalb des Grundstückes verlaufen, somit ist der notwendige Wendekreis für Müllfahrzeuge gegeben, ohne die versiegelte Fläche des Wendehammers zu vergrößern, da dieser private Streifen nur den Radstandüberhang des Müllfahrzeuges aufnehmen muss, jedoch nicht überfahren wird und somit begrünt ausgeführt werden kann.

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung ist mit dem damit verbundenen typischen Verkehr mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

7. Grünstruktur und Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es eine verträgliche Einbindung der Bebauung in Topographie und Landschaft sicher zustellen und naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume (im Süden Biotop Nr. 8132-0029-013 0, Nr. 8132-0029-012 0 und im Norden das eingetragene Biotop Nr. 8132-0038-001 0) außerhalb des Planungsgebietes zu sichern, Beeinträchtigungen zu minimieren und die Lebensräume zu vernetzen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund in Ortsrandlage eine wichtige räumliche Lage ein. Deshalb wird auch innerhalb des Geltungsbereichs an der Nord, Ost- und Südgrenze eine Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsfunktion und Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Situierung der Gebäude und Beschränkung der Abgrabungen / Aufschüttungen minimieren die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß und sichern weitestgehend die ursprüngliche Geländestructur. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird der Eingriff durch Baumpflanzungen und Schaffung einer Ortsrandeingrünung minimiert.

Neupflanzungen von Koniferen sind mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig, letztere ist hier jedoch beheimatet und im nahe gelegenen Eibenwald seit bereits einem Jahrtausend heimisch. Formschnitthecken sind aufgrund der offenen Gartenstrukturen im gesamten Gemeindegebiet untypisch.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume verbessert. Die Ortsrandeingrünung ist nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern zulässig. Zur Erhaltung und Sicherung der ortstypischen Durchgrünung sind Koniferen und Formschnitthecken unzulässig.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes gleicht die nicht vermeidbaren Auswirkungen der Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Planungsgebiet mit Flurnummer 1097 (Teil), 1101/7, 1101/4, 1101/8 und 1101 (Teil) handelt es sich um intensiv genutztes Grünland bzw. Verkehrsflächen und festgesetzten Ausgleichsflächen. Baumbestand liegt nur außerhalb des Planungsgebietes im Südosten, Südwesten und Norden vor, hier liegen auch die Biotope (Nr. 8132-0029-013 0, Nr. 8132-0029-012 0 und Nr. 8132-0038-001 0). Die Biotope bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unbeeinträchtigt und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes besser vernetzt.

Durch das Planungsgebiet ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten berechnet sich der Ausgleich wie folgt:

(Siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 1.6 ff.)

9. UP

Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung.

10. Flächenbilanz»


<u>Räumlicher Geltungsbereichs</u>	<u>9.220 qm</u>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>938 qm</u>
davon öffentliche Straßenfläche	875,0 qm
davon private Erschließungsstraße	20,0 qm
davon öffentlicher Gehweg	43,0 qm
<u>Grundstücke</u>	<u>7.995,0 qm</u>
davon Gebäude	1.360,0 qm
davon Ga / Ca / NG / Zufahrten	2.637,5 qm
davon Gartenfläche	2.607,5 qm
davon Ortsrandeingrünung	1.390 qm
<u>Grünflächen</u>	<u>1.077,0 qm</u>
Sonstige Flächen	62,0 qm
davon öffentlicher Pflegeweg	225,0 qm

11. Kosten und Finanzierung

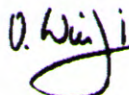
Falls Erschließungskosten anfallen werden diese entweder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder anhand einer Erschließungsbeitragsabrechnung berechnet und sind von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern zu tragen.

12. Fazit

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von Wohnraum für junge Familien um diesen zu ermöglichen in der Gemeinde Wessobrunn ansässig bleiben zu können.



 Helmut Dinter, Erster Bürgermeister



 Vera Winzinger, Architektin

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

NR. 12a Guggenberg – östliche Erweiterung

DER GEMEINDE **WESSOBRUNN**
LANDKREIS **WEILHEIM SCHONGAU**

BREINL. 
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Simbacherstr. 60b 94419 Reisbach

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

1. Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

1.1 Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlagen

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wessobrunn werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Parallelverfahren) für den vorliegenden Bebauungsplanung geschaffen. Weitere planungsrechtliche Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen. In der vorliegenden Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.2 Kurzdarstellung der Planungsziele

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein *Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet* am östlich Ortsrand von Guggenberg. Der vorliegende Bebauungsplan erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Osten. Das Planungsgebiet schafft die Rahmenbedingungen für die im WA und Mi zulässigen Nutzungen und definiert die gewünschte Verdichtung in diesem Bereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine dorferträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Guggenberg. Das Gebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung, im Süden, Osten und Norden an landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich nach § 35 BauGB). Im westlichen Bereich der vorliegenden Planung wird das im wirksamen Flächennutzungsplan (6. Änderung) bzw. dem Geltungsbereich des BPL Nr. 12 Gewerbegebiet „Guggenberg“, dargestellte Gewerbegebiet und Mischgebiet teilweise überplant. Als wesentliche Änderungen sind die Anlage einer neuen Erschließungsstraße und Herausnahme einer Teilfläche der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfläche zu nennen. In diesem Bereich (Entwässerungsmulde/Straße) kann das ursprüngliche Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche nicht mehr erreicht werden, daher ist der Eingriff zu kompensieren.

Das nächstgelegene Biotop befindet sich südöstlich bzw. südwestlich in ca. 50m Entfernung. Im Rahmen der Überplanung werden Beeinträchtigungen auf das Biotop vermieden und deren Vernetzung verbessert.

Das Gebiet ist über eine Verlängerung der bestehenden Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Im Rahmen der Überplanung werden die Verlängerung der bestehenden Straße und eine private Erschließungsstraße am westlichen Rand des Planungsumgriffes geschaffen.

Um die neuen Gebäude in die Ortsrandlage zu integrieren, sind diese den bestehenden Haustypen entlehnt. Die Hauptgebäude wurden hinsichtlich einer effizienten energetischen Ausnutzung vorzugsweise nach Süden orientiert, um den energiepolitischen Zielen Rechnung zu tragen. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird geprägt durch die Lage der Hauptbaukörper welche im besonderen Hinblick auf die Ortsrandlage eine städtebaulich sinnvolle Anbindung darstellen. Auf fast allen Grundstücken bleiben

Süd- und Westseiten frei von Nebengebäuden, so dass eine optimale energetische Ausnutzung und größtmögliche Belichtungsqualität auf den Grundstücken geschaffen wird.

Zur Einbindung des Planungsgebiets ins Landschaftsbild / Ortsbild wird an der Nord-, Ost- und Südgrenze eine Heckenpflanzung mit ca. 5m Breite (hier Ortsrandeingrünung und Entwässerungsfläche) festgesetzt. Die festgesetzten Neupflanzungen auf den Grundstücken sichern die ortstypische Durchgrünung und schaffen ökologisch wertvolle Lebensräume.

1.3 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan/FNP, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet ebenfalls nicht mit einschränkenden Aussagen gekennzeichnet.

1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung (FIN-Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau, der Bebauungsplan-Entwurf. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	keine
SPA Gebiet	Nein	keine
Naturschutzgebiet	Nein	keine
Naturdenkmal	Nein	keine
Landschaftsschutzgebiet	Nein	keine
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	keine
geschützte Biotope	Ja	Nur baubedingte Störungen, aufgrund des Baumaschinenlärms / -staub.
Überschwemmungsgebiete	Nein	keine
Wasserschutzgebiete	Nein	keine
sonstige Schutzausweisung	Nein	keine
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	keine
Immissionsschutz	Nein	keine

1.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv genutztes Grünland und z.T. durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Guggenberg bereits überplant. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die Biotop (Nr. 8132-0029-013 0, Nr. 8132-0029-012 0) und Nördlich das Biotop (Nr. 8132-0038-001 0). Durch die Planung wird eine bessere Vernetzung der Biotop geschaffen.

Auswirkungen:

- Im Planungsgebiete kommt es zum Verlust von intensiv genutztem Grünland. Mit den Festsetzungen für Neupflanzungen heimischer Bäume bleiben auf den Grundstücken siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume erhalten und neue Lebensräume geschaffen. Die festgesetzte Ortrandeingrünung schafft dauerhaft, ökologisch wertvolle Flächen und Strukturen am Ortsrand von Guggenberg.
- Sockellose Zäune erhalten eine bislang bestehende Durchlässigkeit und sichern Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere.
- Im Bereich der Bebauung wird der Nährstoffeintrag durch Düngemittelverzicht minimiert.

Fazit:

Durch die Planung geht intensiv genutztes Grünland verloren, gleichzeitig werden jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hochwertige Flächen und neue ökologisch wertvolle Flächen (Ortrandeingrünung und externe Ausgleichsflächen) geschaffen. Mit der Nutzungsänderung in Garten / Grünflächen anstelle landwirtschaftlicher Nutzung wird der Nährstoffeintrag minimiert.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit *Isar-Loisach-Jungmoränen* mit überwiegend Parabraunerden und Braunerden aus schluffig-kiesiger Jungmoräne.

Bislang ist das Planungsgebiet nicht versiegelt der Boden ist weitestgehend ungestört, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Auswirkungen:

- Erdmassenbewegung für Gebäude, bauliche Anlagen und private Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden noch unbebaute Flächen überbaut.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens

Fazit:

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört, diese wurden jedoch auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Durch die künftige Nutzung als Garten- und Grünflächen (Ortrandeingrünung) erfolgt kein Dünge- und Spritzmitteleinsatz, dadurch wird das Bodenleben verbessert.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Momentan findet auf diesen Flächen ein Nährstoffeintrag ins Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Böden sind mäßig sickerfähig und die Fläche trägt nur bedingt zur Grundwasserneubildung bei.

Auswirkungen:

- Aufgrund der Nutzungsänderung (zur Gartenfläche) werden Nährstoffeinträge, aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung ins Grundwasser reduziert.
- Durch die Festsetzung einer Entwässerungsmulde, wird das Niederschlagswasser weitgehend an Ort und Stelle versickert.
- Mit Festsetzungen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser (z.B. Nutzung als Brauchwasser, teilweise Versickerung über die belebte Oberbodenzone und Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens erhalten. Die Grundwasserneubildung wird nur geringfügig reduziert.
- Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser sichert einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Fazit:

Die Überplanung des Gebietes führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch die Nutzungsänderung reduziert sich der Nährstoffeintrag in Form von Dünge- und Spritzmitteln.

Schutzgut Klima / Luft

Der Klimaatlas nennt für Wessobrunn folgende Daten: Mittlere Lufttemperatur 6 - 7°C im Jahresmittel, Niederschlagsmenge ca. ca. 1000mm / Jahr. Guggenberg hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur eine gute Durchlüftung. Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder Frischluftschneise.

Auswirkungen:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken.

Fazit:

Die Luftaustauschbahnen und das Mikroklima bleiben erhalten, eine Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art, durch z.B. Baustellenfahrzeuge. Beeinträchtigungen sind nahezu auszuschließen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage von exponierten Lagen aus einsehbar und befindet sich in Ortsrandlage. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Auswirkungen:

- Mit den Festsetzungen zum Geländeauftrag und -abtrag und Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten!
- Die Gebäudetypologie (kleinerer Haustyp B) minimiert eine unerwünschte Dominanz der Bebauung.
- Die kompakte Bauweise, geringe GR und geringe Erschließungsflächen verhindern einen unnötigen Flächenverbrauch und tragen dem Ziel – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Rechnung.
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken sichert die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft, hier insbesondere die Eingrünung nach Norden, Osten und Süden.
- Mit Festsetzungen zur baulichen Gestalt wird die ortstypische Bauweise von Guggenberg erhalten.

Fazit:

Jede Bebauung in Ortsrandlage stellt einen Eingriff ins Landschaftsbild dar. Mit Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, Durchgrünung der Grundstücke und des Haustyps wird dieser Eingriff auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der Grundstücke mit ortstypischen Gehölzen sichert die Einbindung.

Mensch - Immissionen/Emissionen

Südlich, östlich und nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen von denen ortsüblichen Emissionen ausgehen. Aufgrund der Lage in Mitten landwirtschaftlicher Flächen ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Durch die zulässigen Nutzungen ist bereits eine gewisse Vorbelastung der Flächen, durch Gewerbelärm, vorhanden.

Auswirkungen:

- Im Planungsgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die Abstufung von Lärmintensiveren Nutzungen im Gewerbegebiet über ein Mischgebiet (hier Mischgebiet 1 und 2) hin zu schutzbedürftigen Nutzungen, hier Allgemeines Wohngebiet stellt eine sinnvolle und notwendige Abstufung dar.

Fazit:

Durch die Planung sind keine Veränderungen der bestehenden Verhältnisse zu erwarten. Mit ortsüblichen Immissionen aus Landwirtschaft und gewerblicher Nutzung ist zu rechnen. In dem geplanten Quartier ist aufgrund des angrenzenden Außenbereichs generell mit höheren Immissionen aufgrund der ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung, zu rechnen. Die unterschiedlichen Nutzungen (GA→MI→WA) schafft eine sinnvolle Trennung, hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte, zu der geplanten Wohnbebauung im Osten. Ein Immissionsgutachten liegt nicht vor.

1.6 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und

durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich geleistet wird.

1.6.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland und teilweise bereits überplanter Flächen.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten berechnet sich der Ausgleich wie folgt:

(Siehe hierzu auch Planzeichnung – Eingriffs-/Ausgleichsermittlung)

Eingriffsfläche gem. CAD (siehe hierzu Anlage) - Eingriffs-/Ausgleichsermittlung) **7.505 qm**

(1) Gebiete der Kategorie I – Typ B I (GRZ < 0,35) gem. Planzeichnung

Ursprünglicher Zustand:	intensiv genutztes Grünland
Planung:	Bauland und Verkehrsfläche
Minimierungsfaktoren:	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrten/Stellplätze wasserdurchlässig,- Solitärpflanzung im Gartenbereich- z.T. begrünte Flachdächer bei Garagen- Erhalt der kartierten Biotope und Arten, sowie Schutzmaßnahmen- Ortrandeingrünung
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	7.505 qm [Fläche 01_a]
Bewertung des Umweltzustands:	Liste 1 a
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ B I oberer Wert (0,2 – 0,5) Aufgrund der Minimierungsfaktoren kann ein Kompensationsfaktor von 0,30 vertreten werden
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	$7.505\text{qm} * 0,30 = \underline{2.252\text{ qm}}$

Eingriffsfläche gem. CAD (siehe hierzu Anlage) - Eingriffs-/Ausgleichsermittlung) **134 qm**

(1) Gebiete der Kategorie I – Typ A I (GRZ > 0,35) gem. Planzeichnung

Ursprünglicher Zustand:	intensiv genutztes Grünland
Planung:	Verkehrsfläche
Minimierungsfaktoren:	- keine
Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:	134 qm [Fläche 01_b]
Bewertung des Umweltzustands:	Liste 1 a
Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ A I oberer Wert (0,3 – 0,6) Aufgrund der Minimierungsfaktoren kann ein Kompensationsfaktor von 0,60 vertreten werden
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	$134\text{ qm} * 0,60 = \underline{80\text{ qm}}$

Das Entwicklungsziel der ursprünglichen Ausgleichsfläche (Teilfläche gem. Anlage - Ausgleichsermittlung) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Guggenberg“ kann aufgrund der vorliegenden Planung nicht mehr realisiert werden. Die Fläche ist daher zu 100% zu kompensieren. Hier 45qm.

Insgesamt ist dadurch ein Ausgleichbedarf von $2.252 \text{ qm} + 80 \text{ qm} + 45 \text{ qm} = 2.377 \text{ qm}$ notwendig.

Begründung des Ausgleichsfaktors - Gebiete Kategorie I:

Die Wiese unterliegt momentan einer intensiven Nutzung. Gemäß der Liste 1 a zur Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann der Ausgleichsfaktor im oberen Bereich angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und Schutzmaßnahmen der kartierten Biotope kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 bzw. 0,50 mit Verkehrsflächen ein **Ausgleichsfaktor von 0,30** vertreten werden, im Bereich der Verkehrsflächen mit hoher Versiegelung wird ein **Ausgleichsfaktor von 0,6** angesetzt, da diese Flächen nahezu vollständig versiegelt werden.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen und neu definierte Verkehrsflächen herangezogen welche durch den Bebauungsplan einem Eingriff/Änderung unterliegen, bestehende Verkehrsflächen werden nicht bilanziert, hierfür wurde der Ausgleich bereits geleistet.

1.6.2 Kompensationsflächen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt im Niedermoorgebiet um den sogen. "Haider-See" bereits die Grundstücke mit den Flurnummern 342, 343 und 355 Gemarkung Haid. Hier will die Gemeinde Flächen für den Aufbau eines Ökokontos ausweisen. Das Niedermoorgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nur in der Südwestecke (Fl.-Nr. 345, 346 und 347) befinden sich noch Reste von Streuwiesen, Hochstaudenfluren und Nasswiesen. Diese Flächen sind als amtliches Biotop 8132-0010 Teilfläche 001 erfasst. Ausgehend von diesen Biotopflächen wird versucht, in den nächsten Jahren eine zusammenhängende, größere Fläche zu schaffen, die extensiviert werden soll. Die Teilfläche 002 zu vor gen. Biotop befindet sich auf den Fl.-Nr. 338 und 339.

Die bereits im Gemeindebesitz befindliche Fläche Fl.-Nr. 355 wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern ist derzeit Brachland.

Die Niedermoorflächen des Gebietes "Haider-See" wurden in den vergangenen Jahrzehnten einer landwirtschaftlichen Intensivierung zugeführt, so dass nur noch kleine Reste der ursprünglichen Streuwiesen-Vegetation vorhanden sind. Aufgrund des Boden-, Wasserhaushaltes kann dort in überschaubaren Zeiträumen wieder ein größerer zusammenhängender Streu- und Nasswiesenkomplex geschaffen werden.

Es werden folgende Kompensationsflächen festgesetzt:

Lage der Fläche: Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 342 Gemarkung Haid, Gemeinde Wessobrunn, werden 1500,25 qm und auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 355 Gemarkung Haid, Gemeinde Wessobrunn, werden 876,98 qm als Ausgleichfläche festgesetzt.

Entwicklungsziel:

Das Entwicklungsziel sind Streuwiesen auf Niedermoorflächen.

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Biotopflächen können diese als Spenderbiotope für die nun zu extensivierenden Flächen dienen. Die Ansaat erfolgt durch Mähgutübertragung aus den genannten Spenderflächen.

Über einen Zeitraum von 5 Jahren hinweg soll durch mehrmalige Mahd pro Jahr eine Aushagerung der Ökokontoflächen erreicht werden. Sollten Drainagen verlegt worden sein, so sind diese stillzulegen.

Für die Fläche gilt folgende Rechtliche Sicherung

1. Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

2. Einmalige Leistungen und Verwaltungszwang (Baugenehmigung)

Hier nicht zutreffend

3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem genannten Entwicklungsziel entgegenlaufen:

insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. (außer Festmist und Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern wie Ampfer in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden

Für die Fläche gilt gelten folgende Maßnahmen / Bewirtschaftungsweisen / Pflegemaßnahmen:

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht mehr gedüngt werden. Das Entwicklungsziel sind Streuwiesen auf diesen Niedermoorflächen. Diese werden dann künftig nur noch 1 x pro Jahr gemäht und nicht vor dem 1. September.

Umsetzungsbeginn: die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu beginnen.

Auf diesen vorbeschriebenen Kompensationsflächen wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau eingetragen; hierbei handelt es sich um ein beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

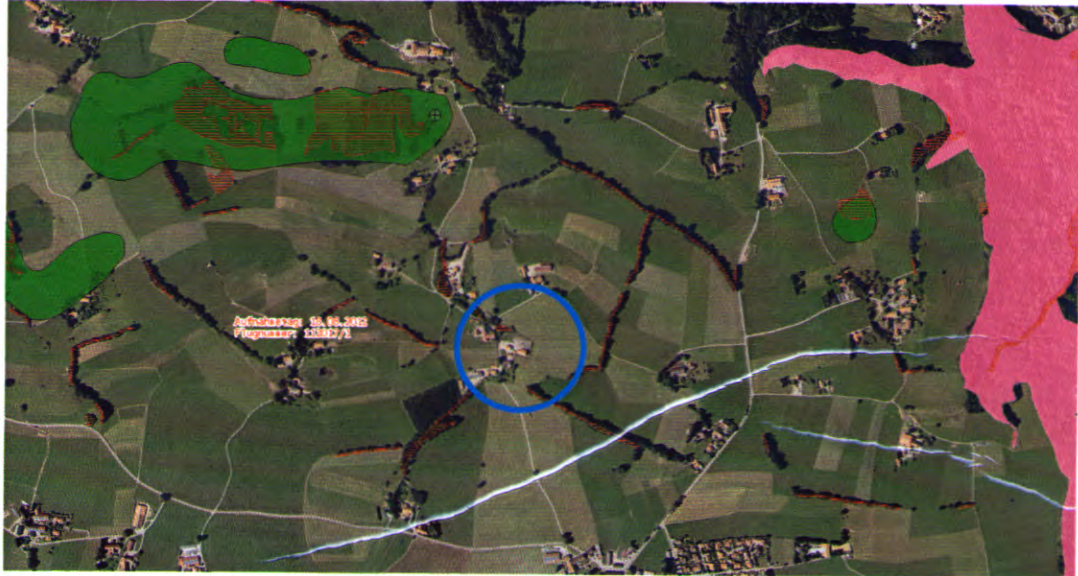
Ermittelter Bedarf: 2.377 qm , zur Verfügung gestellt: (876,98 qm + 1500,25 qm) = 2.377 qm.

Der Eingriff ist daher vollständig kompensiert.

1.7 Artenschutz

Der gesamte Landkreis Weilheim-Schongau hat eine hochwertige naturräumliche Ausstattung und Artenvielfalt. Im Landkreisgebiet bzw. auch innerhalb des Gemeindegebietes Wessobrunn sind daher zahlreiche Schutzgebiete wie Biotope, Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete), Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz-Gebiete), Landschaftsschutzgebiete, etc. ausgewiesen. In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich die *Biotope* (Nr. 8132-0029-013 0, Nr. 8132-0029-012 0) und *Nördlich das Biotop* (Nr. 8132-0038-001 0). In einer Entfernung von ca. 700m (nordwestlich) befindet sich das *teils degradierte Niedermoor* (ID 4049) und westlich in einer Entfernung von 1,5km das *FFH-Gebiet 8032-372 Moore und Wälder westlich von Dießen bzw. das Naturschutzgebiet NSG 00200.01 (Eibenwald bei Paternzell)*.

Quelle: http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm, 02.10.2014.



Der vorliegende Bereich weist im Verhältnis zum gesamten Gemeinde- bzw. Landkreisbereich nur eine mäßige Artenausstattung auf.

Im Rahmen einer Ortsbegehung im Juli 2013 wurde eine vor Besichtigung durchgeführt. Bei der Ortsbegehung wurden keine besonders gefährdeten oder streng-geschützten Arten angetroffen.

Aufgrund der umgebenden Schutzgebiete (wie z.B. FFH oder Moore) bzw. alter Gehölzbestände und Gebäude ist das Vorkommen bzw. der Lebensraum für geschützte Vogel- und Wiesenbrüterarten und Fledermäusen nicht vollkommen auszuschließen. Das Gebiet bzw. die nähere Umgebung könnte teilweise als Fläche für die Nahrungssuche dienen.

Vögel und Wiesenbrüter

Es hat sich ergeben, dass im Planungsgebiet keine geschützten Vogel- und Wiesenbrüterarten vorkommen. Das Gebiet könnte zwar als potentielles Nahrungsgebiet dienen, es ist jedoch aufgrund der umgebenden Bebauung und Vorbelastung durch die Landwirtschaft unwahrscheinlich.

Fledermaus

Das Vorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet ist nicht bekannt. Aufgrund der Quartiersmöglichkeiten in der Umgebung (z.B. Baumhöhlen) ist das Vorkommen möglich. Innerhalb des Planungsgebiet ist das Vorkommen unwahrscheinlich da Quartiersmöglichkeiten fehlen. Eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme kann daher ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Fledermausquartiere entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Koordinationsstelle für Fledermäuse, des LRA-Weilheim-Schongau, zu melden und entsprechende Ersatzmaßnahmen zu schaffen.

Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien wie dem Laubfrosch ist nicht bekannt. Im Bereich des Regenwasser-rückhaltebeckens westlich des Planungsgebietes, ist das Vorkommen jedoch möglich. Innerhalb der Eingriffsflächen liegen keine potentiellen Habitate, deshalb können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des ungeeigneten Standortes sehr unwahrscheinlich. Eine Gefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

Fazit:

Der Planungsbereich und die nähere Umgebung weisen im Vergleich zu anderen Gemeinde- und Landkreisteilen eine geringe mäßige Artenausstattung auf. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden keine besonders schützenswerten oder streng geschützten Arten festgestellt. Beeinträchtigungen können daher mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

1.8 Prognose der Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Der Nährstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung bliebe wie bisher.

Standortprüfung / Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

In der Gemeinde Wessobrunn ist die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre leicht wachsend und auch zukünftig wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich weiter ansteigen. Insbesondere sind die nachfolgenden Generationen daran interessiert am Ort zu bleiben. Die Gemeinde ist deshalb unter Druck geeignete Bauflächen, zur Deckung der Nachfrage zu entwickeln, da ansonsten die Nachkommen das Gemeindegebiet verlassen müssen und somit wichtige Strukturen – im Hinblick auf eine Überalterung – wegbrechen. Um die Entwicklung nun in einem verträglichen Rahmen zu führen, wurden im Vorfeld von der Architektin und Stadtplanerin Vera Winzinger, 43 Weiler im Ortsteil Forst auf ihr Entwicklungspotential hin untersucht und geeignete Erweiterungsflächen eruiert. Wesentliche Kriterien waren hierbei die Einbindung der Siedlungseinheiten in das Landschafts- und Siedlungsbild sowie die Berücksichtigung naturschutzfachlich wertvoller Strukturen. Für die Erweiterung Guggenberg Ost spricht unter anderem die „geringwertige“ naturräumliche Ausstattung, die mäßige Einsehbarkeit des Planungsgebietes und der geeignete Anschluss an eine bestehende Siedlungseinheit.

Im Planungsgebiet wurden mehrere Alternativen (mit mehr und weniger Verdichtung) geprüft, innerhalb der Rahmenbedingungen gibt es keine günstigere Situierung der Gebäude auf den Grundstücken, auch ist kein anderer Standort möglich welcher an bereits bestehende Bebauung anbindet und somit die Siedlung verfestigt.

Im Vorfeld wurden mehrere Planungsmöglichkeiten vorgelegt und geprüft. Diese wurden hinsichtlich des Eingriffs in die Landschaft, der Erschließung und ökologischer Ausnutzung der Baukörper weiter optimiert.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Zur Sicherung der geplanten Ortsrandeingrünung, die auf Privatgrundstücken liegt (Parzellen 1 bis 5), sind städtebauliche Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu schließen, worin die Erstgestaltungsmaßnahmen und Pflege, dauerhaft, rechtlich gesichert werden.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Wessobrunn und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

1.9 Zusammenfassung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland und z.T. bereits überplanter Flächen. Mit der Planung erfolgt eine ortsverträgliche Ausweisung von Bauland. Die Rahmenbedingungen für den Standort der Bebauung wurden in einem Vorkonzept eruiert. Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung vernetzt und nicht negativ beeinträchtigt.

Die Grünordnung erhält naturschutzfachlich wertvolle Flächen, schafft neue Lebensräume und minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna. Außerdem wird die Eingrünung bzw. Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft sichergestellt (Ortsrandeingrünung mit Entwässerungsfunktion).

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Die Schutzgüter werden nicht nachteilig beeinträchtigt, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Mensch/Lärm wird nicht nachteilig betroffen.



.....
Erster Bürgermeister HELMUT DINTER



.....
Dipl.-Ing. (FH) FLORIAN BREINL