

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

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 14.07.2003 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1035 Teilfl., 1039 Teilfl., 1099, 1101 Teilfl., 1107, 1107/1, 1107/2 Teilfl. und 1110 Teilfl. aufzustellen.

Die Gemeinde steht unter großem Druck, geeignetes Bauland für die einheimische Bevölkerung auszuweisen. Mit der Schaffung des Gewerbegebietes "Guggenberg" Ortsteil Forst ist es notwendig geworden die bestehende Bebauung mittels eines einfachen Bebauungsplanes zu regeln. Ziel hierbei ist es die bestehenden Hofstellen und Gewerbebetriebe planerisch zu erfassen und deren Bestand festzuschreiben, sowie die durch die Schaffung des Gewerbegebietes entstandenen Baulücken zu regeln. Insbesondere soll die landwirtschaftliche Fläche auf der Fl.Nr.: 1039 Teilfl. Erhalten bleiben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Forst 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. 2,1 ha und ist im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die bestehende Erschließungsstraße begrenzt.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

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 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 5,7 und 8, sowie Abs. 3 wird nicht zugelassen.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Das gesamte Gebiet ist durch eine zweigeschossige Bauweise bestimmt.

D.) Städtebau

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Guggenberg" besteht durch die entstehenden Baulücken die Gefahr einer unregelmäßigen Bebauung im Weiler Guggenberg. Insbesondere wurde darauf Wert gelegt kein neues Baurecht zu schaffen um die Eigenheit der Bebauung an dieser Stelle zu erhalten.

Den bestehenden Hofstellen und Gewerbe wurde durch die erweiterten Baugrenzen die Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung gegeben.

Durch die gestalterischen Festsetzungen, insbesondere zur äußeren Gestaltung, wird sichergestellt das der bestehende Charakter erhalten bleibt.

Die in den Geltungsbereich hineinragende landwirtschaftliche Fläche der Fl.Nr.: 1039 soll erhalten bleiben um das bestehende Ortsbild zu sichern.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wurde auf drei Wohneinheiten festgesetzt. Entgegen den, in der Gemeinde Wessobrunn, in anderen Ortskernbebauungsplänen festgesetzten Maximalzahl von fünf Wohneinheiten, wurde diese bewusst reduziert um eine zu große Verdichtung zu vermeiden.

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 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- Ausgleichsregelung

Eine Bewertung sowie die Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung ist nicht zu veranlassen, da bei dem vorliegenden Planentwurf ausschließlich bestehende Flächen überplant werden.

H.) Änderungen nach Abschluss der Verfahrens nach § 3. Abs. 1 BauGB

Planteil:

Das Symbol für bestehende Bäume wurde aus der Planung genommen.

Das MD wurde in ein MI abgeändert.

Eine Feldhecke wurde südl. der Flnr.: 1107/1 in die Planung mit aufgenommen.

Textteil:

Abänderung des MD in ein MI

Die unter 7.1 u. 7.2 getroffenen Festsetzungen wurden unter Punkt 3, Bauweise, eingefügt.

Bei Punkt 7.7 wurde der letzte Satz gestrichen.

Bei Punkt 7.8 Abs. 2 wurde der erste Satz gestrichen und in Abs.3 der Begriff „traufseitige“ ergänzt.

Hinweise:

Der Hinweis zu den Versorgungsleitungen wurde unter Punkt 4, Verkehrsflächen, als Festsetzung eingefügt.

Eine nachrichtliche Übernahme einer Feldhecke wurde aufgenommen.

Ein Absatz zur Entwässerung der häusl. Abwässer wurde eingefügt

Gemeinde Wessobrunn
den

Planung
Schongau, den 08.12.03

H. B. Lang
Bürgermeisterin

Architekturbüro
Hörner