

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

Einbeziehungssatzung

für den Bereich Feichtmayrstraße Teilfläche Fl.Nr. 29, Gemarkung Wessobrunn

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Stand: 25.06.2024

Satzungsbeschluss:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
office@agl-gmbh.com

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES ...	5
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung	6
4.2	Erschließung (Verkehr)	6
4.3	Ver- und Entsorgung	7
4.4	Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange	7
5	UMWELTBELANGE.....	8
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	8
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	8
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	9
5.3.1	Schutzgut Fläche	9
5.3.2	Schutzgut Boden	10
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	10
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	10
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	11
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	11
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	14
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	16
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16
6	LITERATUR	17

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Wessobrunn hat in der Sitzung vom 25.06.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, auf der derzeit im Außenbereich befindlichen Teilfläche Fl. Nr. 29 die Errichtung von Wohngebäuden für Einheimische zu ermöglichen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild BayernAtlas (Mai 2024)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn, Entwurfsstand 4. Auslegung

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wessobrunn. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Wessobrunn. Die Größe beläuft sich auf insgesamt 3.330 m². Die Fläche ist grünlandwirtschaftlich genutzt und steigt von Süden nach Norden leicht an. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an, im Osten und Süden bestehende Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung ist über bestehende Verkehrsfläche (Ortsverbindungsstraße) gesichert.



Abb. 3 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle BayernAtlas (Mai 2024)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

Durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird der Ortsrand nach Westen erweitert und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, um die geplanten Gebäude möglichst in das Siedlungsbild zu integrieren.

Die zulässige bauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude geregelt. Sie beträgt für das Baufeld 1 - 140 m² und für das Baufeld 2 - 220 m².

Dabei dürfen die zulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden.

Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,45 errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben zu beachten, der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken: Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.2 festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Bauland als Bezugsgröße mit angerechnet werden.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 6,50 m für die Wohngebäude festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. In Baufeld 1 sind nur Einzelhäuser, in Baufeld 2 nur Doppelhäuser zugelassen.

Die Festsetzungen nehmen vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, die sich an den ortsprägenden Bestand anlehnen soll. Die Gestaltungsvorschriften umfassen daher die Dachflächengestaltung und Vorgaben zur Situierung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.2 Erschließung (Verkehr)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die bestehende Gemeindefeichtmayrstraße über private Verkehrsflächen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Trinkwasser, Abwasser, Abfall

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wessobrunn gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone). Außerdem sind vor Einleitung in den Bestandskanal in der Feichtmayrstraße Drosselschächte auf den einzelnen Grundstücken geplant.

Der Abfall wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang (EVA GmbH) des Landkreises Weilheim-Schongau entsorgt.

4.4 Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der geplanten landwirtschaftlichen Fläche bestehen zwei große Fichten, im Grenzbereich Richtung Osten sind einzelne Sträucher vorhanden. Die Grünordnung sieht die Festsetzung von privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung im Norden und Westen vor. Außerdem wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die geplanten Gehölze in Randbereichen tragen zukünftig zur Einbindung bei.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung trägt zur Strukturaneicherung der Flächen im Geltungsbereich bei. Die Grünflächen sind flächig zu begrünen. Sie dürfen nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Es sind je 4 m² ein Strauch aus der Liste zu pflanzen.

Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Baumpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

Sträucher (Heister 2xy, H 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Gem. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung im westlichen Bereich des Ortsteils Wessobrunn der Gemeinde Wessobrunn durch die Schaffung von zwei Wohngebäuden für die einheimische Bevölkerung.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Fachplanerische Aussagen im Regionalplan 17 Oberland

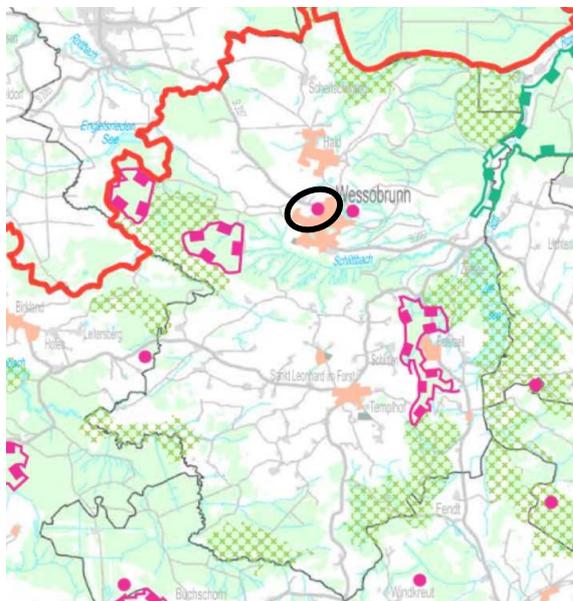


Abb. 4 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** zählt die Gemeinde Wessobrunn zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Wessobrunn hat dabei keine zentralörtliche Funktion.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan 17 Oberland) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet formuliert. Der Geltungsbereich liegt demnach nicht im Siedlungsbereich.

Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll vor allem die Innenentwicklung gestärkt werden (RP 17, B II, Abs. 1.1 (G)). Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5 (Z)). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17, B II, Abs. 1.6 (Z)).

Teil B IV Fachliche Ziele und Grundsätze zur Wirtschaft:

Alle Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen der Sicherstellung und Schaffung optimaler Bedingungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland dienen. Die Schaffung von annähernd wertgleichen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen der Region soll angestrebt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.1 (Z)). Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2 (Z)).

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

5.3.1 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht die Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einzelhaus, Doppelhaus) vor. Durch die dadurch bedingte kompakte Bauform ergibt sich ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch. In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind somit **keine erheblichen Belastungen** zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Boden

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Das Planungsgebiet ist von würmeiszeitlichen Geschiebemergeln geprägt. (vgl. Digitale Geologische Karte Bayern 1 : 20.000). Die natürlichen Bodenfunktionen wie die Puffer-, Speicher und Archivfunktion sowie die Funktion als Lebensraum und Lebensgrundlage ist aktuell nicht beeinträchtigt.

Baubedingt ergeben sich kleinflächige Eingriffe in Bodenarten (Braunerde und Parabraunerde), die im Naturraum häufig vorkommen. In den Randbereichen ist zudem von Bodenverdichtungen durch Lagerungen und das Befahren durch Baumaschinen auszugehen, die aber nach Fertigstellung der Gebäude in Teilen rekultiviert und als Gartenflächen angelegt werden.

Durch die kompakte Bauform in Kombination mit der erforderlichen Erschließungsstraße ist auf dem Baugrundstück ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Regelungen zur zulässigen Grundfläche ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Da keine seltenen Bodenarten betroffen sind, ist für das Schutzgut Boden von **keiner erheblichen Beeinträchtigung** auszugehen.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets keine Gefährdung durch Wassererosionen. Außerdem liegt es nicht in wassersensiblen Bereichen. Insgesamt ist das Schutzgut durch die Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Freiflächen im Satzungsgebiet werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Zwei Einzelbäume (Fichten) sind mittig im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Einzelbäume bieten geeignete Habitate für heimische Brutvögel und siedlungsbegleitende Kleinsäuger. Das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist jedoch nicht zu erwarten.

Die geplanten festgesetzten Grünflächen mit Strauchpflanzungen können zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets beitragen und so insbesondere für Brutvögel und Insekten neue Lebensraumstrukturen schaffen. Aufgrund der bestehenden Artenarmut werden deshalb **keine erheblichen** Belastungen für dieses Schutzgut erwartet.



Abb. 5 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 29, mittig im Bild: einzelne Fichten

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Gartenflächen und Gehölze tragen zur Frischluftproduktion und damit insbesondere in heißen Sommern zu einem angenehmen Kleinklima bei. Die Verschattung wirkt hier ebenfalls ausgleichend.

Durch die neue Bebauung gehen Grünlandflächen verloren. Unter Berücksichtigung des kleinen Planungsgebiets wird weder für das Planungsgebiet selbst noch für die Umgebung eine Veränderung der aktuellen klimatischen Situation erwartet.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen mit der Schaffung von Wohngebäuden nicht nennenswert erhöhen. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben keine gravierenden zusätzlichen Beunruhigungen und Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Durch die gering befahrene Ortsverbindungsstraße sind keine erheblichen Auswirkungen vorhanden. Durch die geplante Wohnnutzung selbst ergeben sich keine Lärmemissionen. Auch das Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen wird sich durch die geplante eine Wohneinheit nicht maßgeblich erhöhen. Schadstoffemissionen sind demnach nicht zu erwarten.

Mögliche temporäre Geruchs- und Lärmimmissionen ergeben sich durch den bestehenden Milchviehbetrieb im Nordwesten. Zur Beurteilung der Geruchsimmisionen wurde vom Technischen Umweltschutz, Landratsamt Weilheim- Schongau eine Ausbreitungsrechnung für die Gerüche aus dem angrenzenden Milchviehbetrieb (Fl.Nr. 1131) durchgeführt. Die Berechnung ergibt, dass beim derzeitigen Tierbestand des Betriebes im geplanten Entwicklungsbereich auf der südlichen Grundstückshälfte der Fl. Nr. 29 keine Überschreitungen der gem. Anhang 7 TA Luft 2021 zulässigen Geruchsimmisionswerte zu erwarten sind. Dies gilt unabhängig davon, ob der Planbereich als Dorf- oder Wohngebiet eingestuft wird. In einem Dorfgebiet ist ein Immissionswert von 15% Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr zulässig, in einem Wohngebiet 10% Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr.

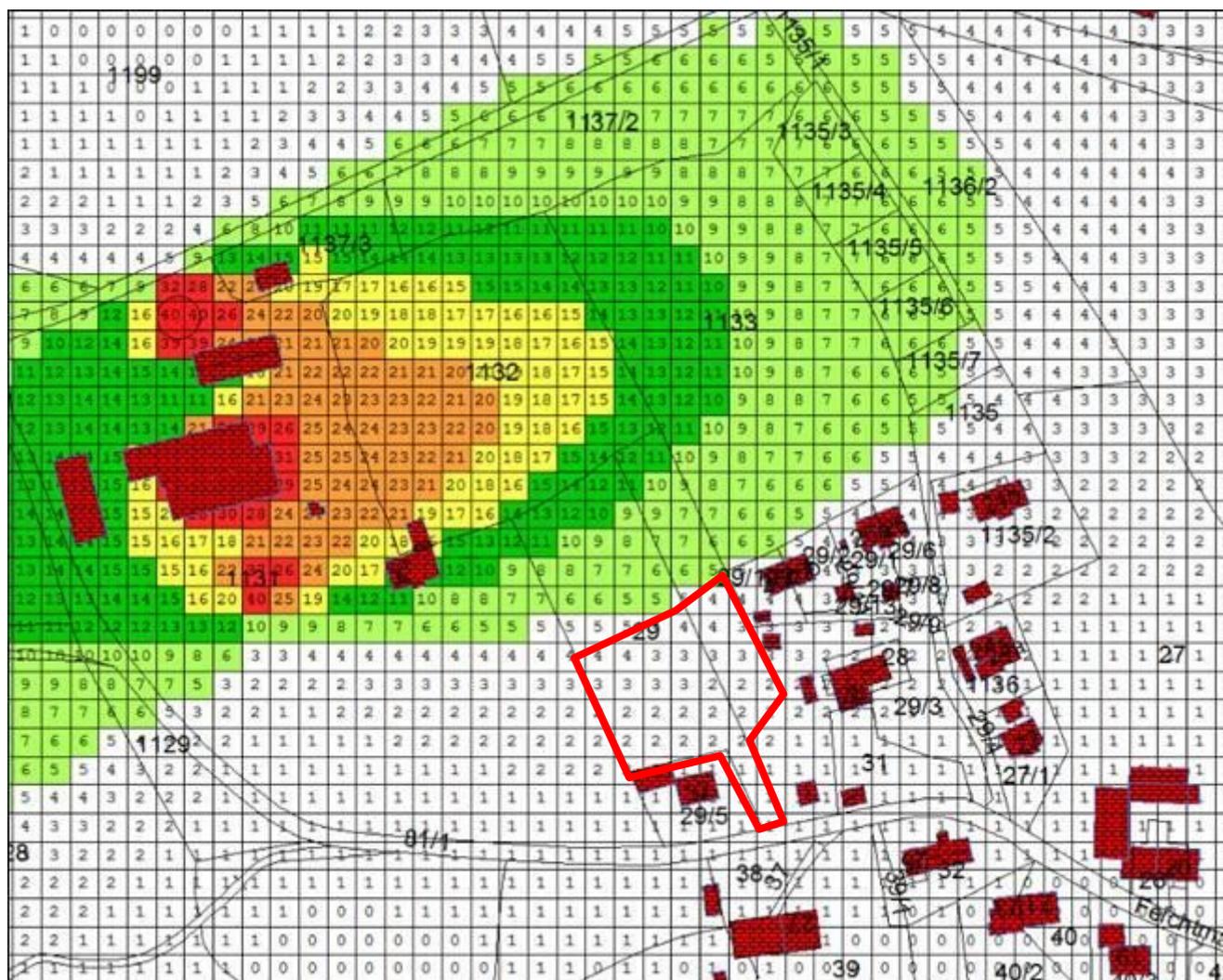


Abb. 6 Grafik Ausbreitungsrechnung Immissionen aus der Landwirtschaft, LRA Weilheim

Bei vorliegendem Abstand der Fahriloanlage des Milchviehbetriebes ist im Plangebiet auch nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Lärm-Richtwerte zu rechnen, wobei wir davon ausgegangen wird, dass die Siloanlage an maximal 10 Tagen im Jahr befüllt wird und die Entnahme der Silage nur während der Tagzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erfolgt.

Erholung

Die Fläche des Planungsgebiet selbst hat für die Erholung derzeit keine Funktion. Die Ortsverbindungsstraße wird durch Radfahrer genutzt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Das Schutzgut ist durch die Planung **nicht betroffen**.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet im westlichen Ortsrandbereich um zwei neue Baukörper ergänzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu reduzieren.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Festsetzung einer max. zulässigen GR von 140m²/ 220m²

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Pflanzung von Sträuchern in diesem Zusammenhang

Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise, Festsetzung der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximal seitliche Wandhöhe

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Wessobrunn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 an.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Fläche wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise angewendet:

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Festsetzung von allgemeinen Wohngebiet	X	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
Die zulässige GR für Hauptgebäude beträgt für Einzelhäuser 140 m ² und für Doppelhäuser 220 m ² . Dies entspricht einer rechnerischen GRZ von 0,22 bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße.		
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Strauchpflanzung	X	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen</i> ...ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.....	X	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen</i>wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten.....	X	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen</i>Strauchpflanzung Ortsrandeingrünung im Norden und Westen.....	X	<input type="checkbox"/>
		↓ ↓
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #d9ead3;"> <p>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p> </div>		

Abb. 7 Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021

Alle Fragen der Checkliste wurden mit „ja“ beantwortet. Damit besteht für das kleinteilige Vorhaben kein weiterer Ausgleichsbedarf. Dies ergibt sich einerseits aus der geringen Eingriffserheblichkeit des Vorhabens sowie den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung andererseits.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Weiterhin wurden Außenaufnahmen im Gelände durchgeführt.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

5.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/-wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 25.06.2024



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 03.2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 17 OBERLAND, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/region/> [Stand: April 2018]