

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

Einbeziehungssatzung

für den Bereich Schellschwang

Fl. Nrn. 934 und Teilflächen Fl. Nrn. 933, 1041, 1086,
Gemarkung Haid

Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 09.11.2021

geändert: 29.03.2022

Satzungsbeschluss:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
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 ...	4
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	9
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	9
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	9
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
5.3.1	Schutzgut Fläche	10
5.3.2	Schutzgut Boden	11
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	11
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	11
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	12
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	12
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	12
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	17
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
6	LITERATUR	18

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Wessobrunn hat in der Sitzung vom 29.06.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, zum einen auf der derzeit im Außenbereich befindlichen Teilfläche Fl. Nr. 933 die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen und zum anderen auf Fl. Nr. 934 die Erweiterungen eines ortsansässigen Handwerksbetriebes, für die bereits ein genehmigter Vorbescheid erfolgte, mit einzubeziehen. Wie im genannten § 34 BauGB gefordert, werden die Grundstücke bereits durch die bauliche Nutzung geprägt. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Durch die Satzung wird die Erweiterung von gewerblich genutzten Flächen ermöglicht und durch Anschluss an bestehende betriebliche Einrichtungen der Flächenverbrauch begrenzt. Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, bei dem keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist. Allerdings ist darzulegen, dass gem. §13 Abs. 1 Satz 2 keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

In Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen (siehe Grünordnung und Kap. 5.4) voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt der gesamte Weiler Schellschwang im Außenbereich. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans (Stand 25.06.2019), ist der Weiler Schellschwang und der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bereits als Dorfgebiet (MD) mit der Einzelmaßnahme „Ortsrandeingrünung im Zuge der Erweiterung gewerblicher Gebäude“ dargestellt.

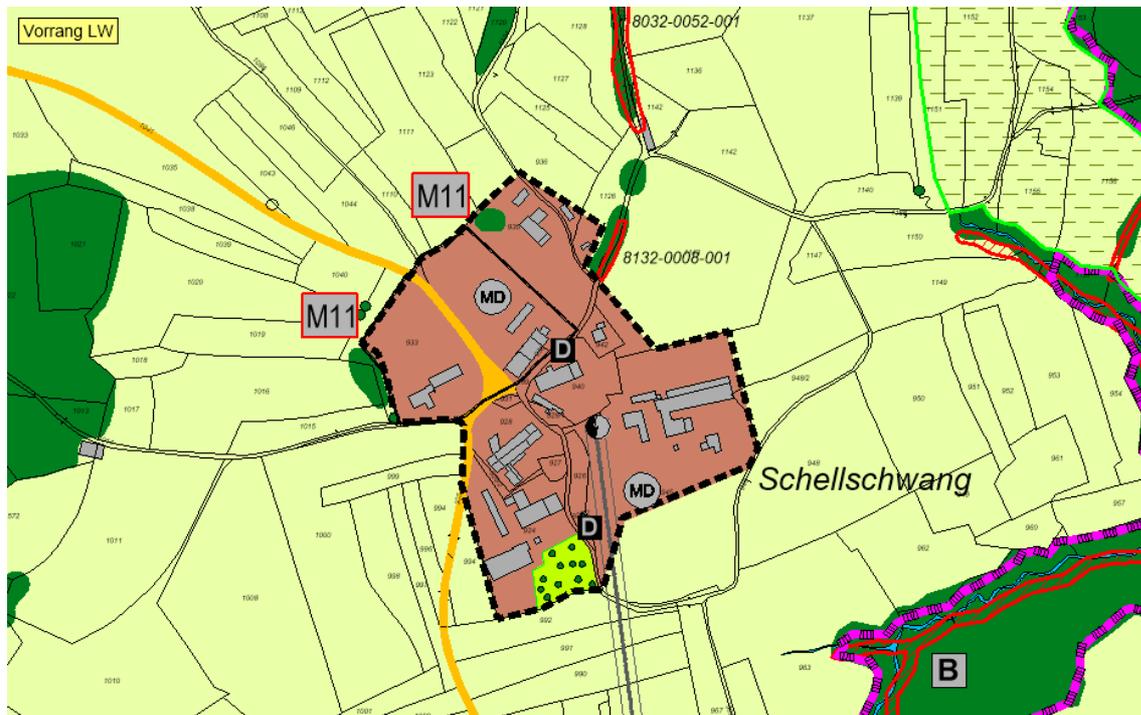


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Schellschwang der Gemeinde Wessobrunn. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 934, Teilflächen Fl.Nrn. 933, 1041 und 1086 der Gemarkung Haid. Die Größe beläuft sich auf insgesamt 14.242 m². An die Flurnummer 933 grenzen im Norden und Westen relativ steile Böschungen an. Die Erschließung ist über bestehende Verkehrsflächen (Ortsverbindungsstraße) gesichert.

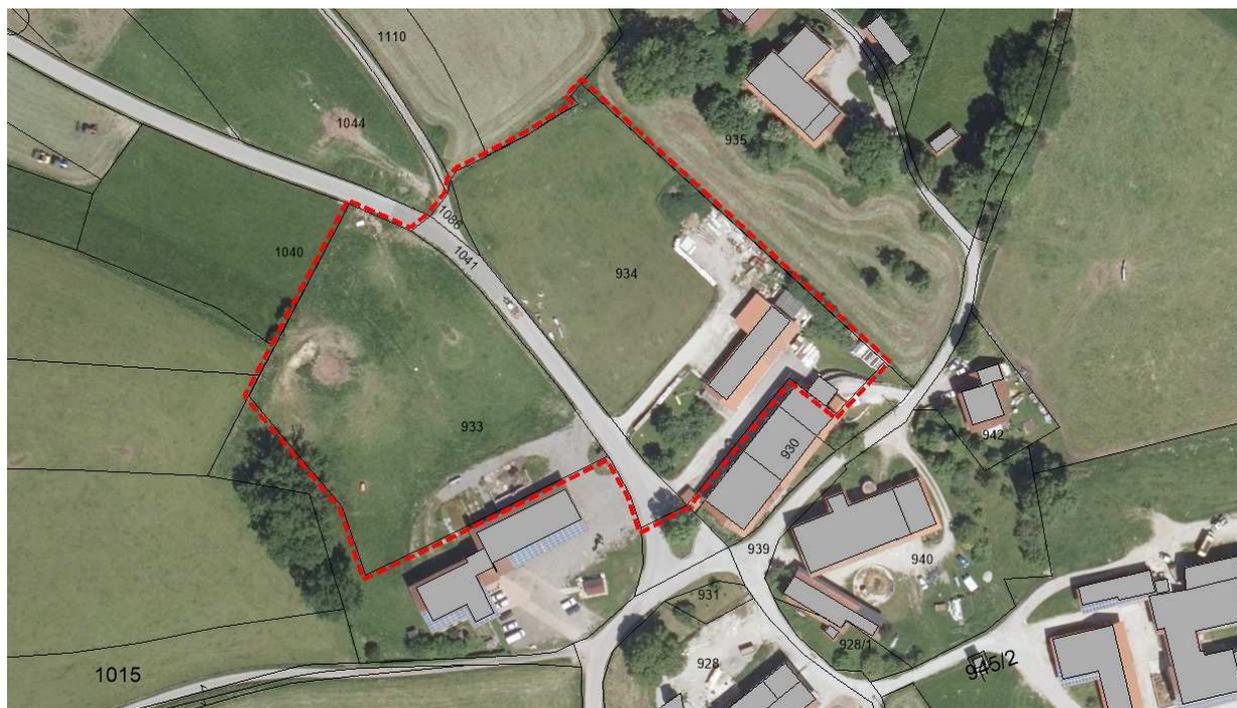


Abb. 2 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle BayernAtlas (September 2021)

Die südlichen Flächen sind durch Wirtschafts- und Lagerflächen der Landwirtschaft geprägt. Die nördlichen Flächen sind grünlandwirtschaftlich u.a. als Weide für Kühe und Pferde genutzt. Im mittleren Bereich befinden sich einzelne Laubbäume jüngeren Alters.

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 Flurstück 933 200 m² und für das das Flurstück 934 1.000 m².

Dabei werden Überschreitungsmöglichkeiten zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO) für Zufahrten, Zuwegungen, Lagerplätze und Verladeflächen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 auf dem Flurstück 934 zugelassen. Auf Flurstück 933 dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,3 errichtet werden.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 8,50 m für gewerbliche Gebäude auf Flurstück 934 und eine max. Wandhöhe von 6,50 m für Wohngebäude für das Flurstück 933 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Wandhöhe werden für die Baufenster Bezugspunkte im Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss- Fertigfußbodens ist dabei so zu situieren, dass die jeweilige Bezugshöhe nicht überschritten wird.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

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. Die Dacheindeckung hat ortstypisch mit Dachpfannen oder auch Blecheindeckung in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Auf die Festsetzung einer Dachform wird jedoch verzichtet.

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 Gemeindeverbindungsstraße „Rotter Straße“ (Verzeichnis der Ortsstraßen Nr. 130).

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).

Der Ortsteil Schellschwang ist nicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt daher auf den Privatgrundstücken mittels privater Kleinkläranlagen.

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 als Weide bzw. als Lagerflächen genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden. Die Grünordnung sieht die Festsetzung einer privaten Grünfläche Ortsrandeingrünung durch eine freiwachsende Hecke auf Fl.Nr. 933 sowie die Anlage einer Ortsrandeingrünung durch die Entwicklung einer Streuobstwiese im Norden der Fl.Nr. 934 vor. Außerdem wird eine für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche auf Fl.Nr. 934 festgesetzt., die von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung freizuhalten ist. Die landwirtschaftliche bzw. grüngestalterische Nutzung ist zulässig.

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. Neben den festgesetzten zu pflanzenden Bäumen (gem. Liste (1) sind zusätzlich je 4 m² ein Strauch aus Liste (2) 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).

(1) Bäume I. und II. Ordnung (StU 12-14)

I.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnussbaum

II.Ordnung

Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus i. S.	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	lokal bewährte Sorten

(2) Sträucher (Heister 2xv, 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 Schellschwang der Gemeinde Wessobrunn sowie die Schaffung von Gewerbeerweiterung und Wohnbau (ein Wohngebäude) 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

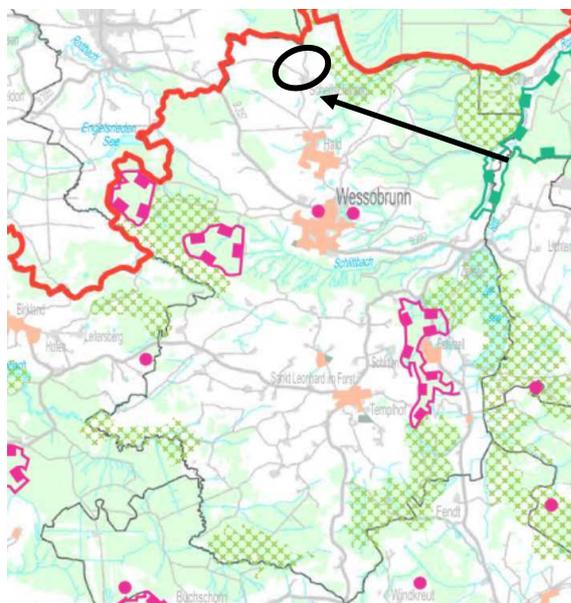


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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 umwelt-relevanten 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 eines Wohnhauses sowie die Erweiterung von bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden, hauptsächlich auf bestehenden versiegelten Flächen vor. Durch eine 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. Überwiegend herrschen dadurch lehmige Kies- und Schotterböden vor. Geologisch basiert der Bereich der Kames- u. Eisrandterrassen (mittelbare Bereiche östlich und südlich der Osterseen) und damit auch das Planungsgebiet auf würmeiszeitlichen Schottern (vgl. Geologische Karte Bayern 1 : 500.000).

Die Planung betrifft eine Bodenart, die im Naturraum häufig vorkommt. Durch die kompakte Bauform in Kombination mit den erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen ist auf dem Baugrundstück ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen) auf der Fläche.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper 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.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Freiflächen im Satzungsgebiet werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Einzelbäume (Linde, Ahorn, Obstbäume) sind gebäudenah auf Fl.Nr. 934 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 Baum- und Strauchpflanzungen können zur natur-schutzfachlichen 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. 4 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 934, rechts im Bild: Einzelbäume

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Das Grünland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Einzelgehölze tragen zur kleinklimatischen Frischluftproduktion bei.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen mit der Schaffung eines Wohngebäudes, sowie der Planungen des bestehenden Betriebes im betreffenden Bereich 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 am bestehenden Betrieb geplanten Erweiterungen/ Umbauten sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten.

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.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal D-1-90-158-46 „Ehem. Getreidekasten des sog. Bertlbauer“, erdgeschossig, bez.1700, Dachaufbau 19. Jh.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Lage speziell am nördlichen Ortseingang von Schellschwang von großer Bedeutung. Derzeit präsentiert sich der Ortseingang als offen. Im Nordwesten bildet eine mit großen, alten Eichen bestandene Geländekante eine natürliche Eingrenzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet im Westen um einen Baukörper ergänzt. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind Erweiterungen am Bestand eines Hand-

werksbetriebes (Vorbescheid) geplant. Diese finden teilweise in Bereichen mit bestehenden Gebäuden (tw. Abriss) sowie auf bereits versiegelten Flächen statt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu reduzieren.



Abb. 5 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 933, im Hintergrund ortsbildprägende Geländekante mit alten Eichen



Abb. 6 Blick auf das Grundstück Fl.Nr. 934, im Hintergrund Gebäude des bestehenden Handwerksbetriebes und der Einzelbäume entlang der Straße

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 GRZ von 0,30

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Pflanzung von Bäumen und 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

Bei der Aufstellung einer Ortsabrundungs- bzw. Ergänzungssatzung sind neben den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch die Vorgaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Durch die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB), d.h. es wird erstmals Baurecht geschaffen. Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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 in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch intensiv genutztes Weide-Grünland bestimmt, südlich entlang der Hauptstraße schließt ein Gehölzbestand aus jüngeren Bäumen an.

Abhängig von der Nutzungsart sind im Geltungsbereich Flächen mit unterschiedlicher naturschutzfachlicher Wertigkeit entstanden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einteilung des Geltungsbereichs in Gebiete mit geringer und mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:



Abb. 7 Flächen mit unterschiedlicher naturschutzfachlicher Wertigkeit: rosa: geringe Wertigkeit; gelb: mittlere Wertigkeit; blau: Eingriffsfläche; schwarz umrandet: Geltungsbereich der Satzung

Aufgrund der Artenzusammensetzung sowie der geringen biologischen Vielfalt ist das Intensiv-Weidegrünland gemäß dem Leitfaden der **Kategorie I** (Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild), der Gehölzbestand der **Kategorie II** (Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zuzuordnen.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für das Grundstück Fl.Nr. 933 wird eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 200 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Gesamt- GRZ ist bis 0,3 zulässig. Damit zählt das Gebiet in Bezug auf die Eingriffsschwere zum **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer GRZ < 0,35).

Für das Grundstück Fl.Nr. 934 wird eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 1.000 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Gesamt- GRZ ist bis 0,8 zulässig. Damit zählt das Gebiet in Bezug auf die Eingriffsschwere zum **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer GRZ > 0,35).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist abhängig vom Eingriffstyps (hier Typ B für das Flurstück 933 und Typ A für das Flurstück 934) sowie der Wertigkeit der betroffenen Teilflächen (Kategorie I+II) unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ein Kompensationsfaktor zu wählen. In der nachfolgenden Tabelle wird der erforderliche Ausgleichsbedarf anhand der oben angeführten Parameter ermittelt:

Ausgleichsbedarf für den geplanten Zustand				
Eingriffstyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Fl.Nr. 933				
B	I	726	0,3	218
Ausgleichsbedarf auf Fl.Nr. 933				218
Fl.Nr. 934 und 930				
A	I	1.680	0,3	504
A	II	340	0,8	272
Ausgleichsbedarf auf Fl.Nr. 934 und 930				776
gesamt				994

Tab. 1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für die Schaffung von Baurecht im Planungsgebiet ist somit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 994 m² notwendig.

Ausgleichsfläche 1 – Private Grünfläche- Ortsrandeingrünung- Hecke

Der Ausgleichsbedarf des Eingriffs auf Fl.Nr. 933 von 218 m² wird durch die Anlage einer 3 bis 5 Meter breiten Ortsrandeingrünung mit einer Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (gem. Liste 1 und 2 Nr. 4.4 entsprechend der Festsetzung im Plan auf der Teilfläche Fl.Nr. 933 erbracht.

Ausgleichsfläche 2: Private Grünfläche- Ortsrandeingrünung- Streuobstwiese

Der Ausgleichsbedarf des Eingriffs auf Fl.Nr. 934 von 776 m² wird durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung und Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht. Im Abstand von ca. 7 Metern ist in lockerer Anordnung je ein Obstbaum (dies entspricht auf einer Fläche von 190 m² ca. 5 bis 7 Bäumen) zu pflanzen. Dabei ist im Bereich der späteren Baumstandorte ein Pflanzloch von mindestens 1 m Durchmesser und 1 m Tiefe auszuheben und mit Oberboden zu befüllen. Die Mindestüberdeckung mit Oberboden der Wiesenfläche darf 15 cm nicht unterschreiten. Die Fläche ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen und soweit verfügbar mit Heublumen anzusäen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen (Verzicht auf Düngung, Mahd zweimal im Jahr nach dem 15.06. und 01.08).

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-Informationendiensten 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

Mit der Aufstellung der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des vorgesehenen Dorfgebietes ermöglicht werden.

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

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht überplant. Der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Schaffung der Ortsrandeingrünung Hecke und Streuobstwiese im Geltungsbereich erbracht werden.

Bad Kohlgrub, den 29.03.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2018 (BGBl. I S. 3634)

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 LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

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]