

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

Einbeziehungssatzung
für den Bereich Raiffeisenfeld
der Fl.-Nr. 935 und Fl.Nr. 935/7, Gemarkung Forst

Begründung mit Umweltbericht

Stand: 28.03.2023

geändert:

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	3
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGEBIETES .	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	5
4.1	Bedarf und Ziel.....	5
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung	5
4.3	Erschließung (Verkehr)	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
4.5	Immissionsschutz.....	7
4.6	Grünordnung.....	7
4.7	Artenschutzrechtliche Belange.....	8
5	UMWELTBERICHT	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
5.4	Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....	11
5.4.1	Schutzgut Fläche	11
5.4.2	Schutzgut Boden	11
5.4.3	Schutzgut Wasser.....	12
5.4.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	12
5.4.5	Schutzgut Klima / -wandel	12
5.4.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	13
5.4.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	14
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
5.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	16
5.6	Zusammenfassung	22
6	LITERATUR	23

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Wessobrunn hat in der Sitzung vom 31.01.2023 die Einbeziehungssatzung für den Bereich Raiffeisenfeld auf den Fl.Nrn. 935 und 935/7, Gemarkung Forst gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, die derzeit im Außenbereich befindliche Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Forst einzubeziehen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend ein Vereins- und Feuerwehrgebäude sowie neuer Wohnraum für Einheimische geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

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

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Teil des Planungsgebietes als Dorfgebiet, der Großteil der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall wird die Fläche durch die nördlich angrenzende Wohnnutzung und die dörfliche Nutzung im Osten geprägt. Im Süden schließt die Kreisstraße WM14 an. Trotz der Ortsrandlage ergibt sich bereits eine bauliche Prägung, die durch die vorhandene Erschließungsmöglichkeit gestärkt wird. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung im Planungsgebiet sind somit gegeben.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit nur zu einem Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung bzw. bereits im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst. Dabei wird diese als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr- und Vereinsheim“ dargestellt.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Ortseingang des Ortsteils Forst der Gemeinde Wessobrunn und grenzt an das nördliche Dorfgebiet an. Er umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 935 der Gemarkung Forst, das landwirtschaftlich als Grünland wird. Die Größe beläuft sich auf insgesamt rd. 4.675 m². Das Gelände fällt von der Kreisstraße her Richtung Nordosten ab und steigt dann wieder an, die Erschließung ist über die bestehende Kreisstraße Kr WM 14 gesichert.



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes



Abb. 2 Blick von der Kreisstraße Richtung Nordosten, angrenzend die Flächen des gemeindlichen Bauhofes

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Bedarf und Ziel

Im Gemeindegebiet Wessobrunn sind drei Feuerwehren (Wessobrunn, Haid und Forst) ansässig. Die Freiwillige Feuerwehr Forst ist dabei für den Bereich Forst und die dazugehörigen zahlreichen Weiler bis Richtung Hohenpeißenberg zuständig.

Bisher ist das Feuerwehrhaus der Feuerwehr Forst im Ortszentrum Bereich Templhoffeld untergebracht. Dieses Feuerwehrgerätehaus ist in einem schlechten baulichen Zustand und entspricht nicht mehr den geltenden, technischen Anforderungen. Eine Sanierung im Bestand ist finanziell besonders aufwändig. Dies gilt besonders für die Umsetzung der technischen Anforderungen. Die beengte Lage in der Wohnsiedlung lässt am vorhandenen Standort zudem keine Erweiterung zu.

Der Gemeinderat Wessobrunn hat sich deshalb entschieden, das Feuerwehrhaus an den südwestlichen Ortsrand von Forst umzusiedeln. Hier steht ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung, wo neben der Feuerwehr im Gebäude auch die dringend gebrauchten Räumlichkeiten für die örtlichen Vereine, z.B. des Schützenvereins sowie des Musikvereins, untergebracht werden können.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

Durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Raiffeisenfeld wird die bestehende Bebauung nach Süden erweitert und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Im Geltungsbereich wird demnach im südlichen Bereich (Baufeld 01) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr und Vereinsheim" (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb der Feuerwehr sowie dem Vereinsbetrieb dienen.

Der nördliche Teil (Baufeld 02) wird durch die Satzung in den Innenbereich einbezogen und muss mit der bereits bestehenden Nutzungsart (hier Wohnen) harmonisieren.

Für das Baufeld 01 wird eine zulässige Grundfläche für Hauptgebäude von 500 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche in Baufeld 02 (MD) beträgt für Wohngebäude 120 m².

Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche dürfen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Baufeld 01 bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,80, in Baufeld 02 bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,40 errichtet werden.

Für das Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf - Baufeld 01 beträgt die maximal zulässige traufseitige, seitliche Wandhöhe (WH) 6,20 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Freiliegende Kellergeschosse sind zulässig.

Für das Hauptgebäude in Baufeld 02 beträgt die maximal zulässige traufseitige, seitliche Wandhöhe (WH) 6,20 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfuß-

boden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Freiliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse in Baufeld 2 (MD) zugelassen. Außerdem werden maximal zwei zulässige Wohneinheiten für diesen Bereich festgesetzt.

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 Festlegungen zur Proportion der Hauptgebäude. Dabei ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 30° zulässig. Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein muss.

Einfriedungen wurden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt. Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind diese ohne Sockel auszubilden.

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

Die Hauptwege und die Bewegungsflächen vor dem Feuerwehrgebäude können soweit erforderlich in Asphalt o.ä. ausgebildet werden. Hierfür ist eine Fläche bis zu einer gesamten maximalen GRZ (inkl. Versiegelungen durch Gebäude) von 0,8 zulässig.

4.3 Erschließung (Verkehr)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die Kreisstraße WM 14.

Zur Erschließung des hinter liegenden Baufeldes 2 wird eine private Verkehrsfläche - Eigentümerweg festgesetzt, die mit Geh- und Fahrtrechten zu belasten ist.

4.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser, Abfall

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

Die Versorgung mit Frischwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wessobrunn bestehende Frischwasserleitung in der Kreisstraße WM14 gewährleistet.

Das anfallende Dach- und Niederschlagswasser wird über entsprechende Reinigungsanlagen einer Sickeranlage zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage.

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

4.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung des Plangebietes durch die Kreisstraße WM 14 ergeben sich an Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros o.ä.) gegebenenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm. Nachdem sich im Bereich Baufeld 1 Richtung Kreisstraße keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume befinden und sich das geplante Wohngebäude hinterhalb befindet, sind keine Festsetzungen oder Beschränkungen zum Immissionsschutz bezüglich Verkehrslärm durch die Kreisstraße erforderlich.

Die Abstände zwischen den Fenstern schutzbedürftiger Räume i.S. DIN 4109 und PKW-Parkplätzen bei nächtlicher Nutzung von mindestens 15 Meter sind einzuhalten.

Durch die auf den angrenzenden Flurnummern bestehenden Nutzungen (gemeindlicher Bauhof und Balkonbaufirma) sind keine Überschreitungen der Lärmimmissionswerte zu erwarten bzw. von einer Gesundheitsgefahr auf Fl. Nr. 935/7- Baufeld 02 auszugehen. Maßnahmen sind nicht notwendig.

4.6 Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnung wurden die Grundzüge der erforderlichen Durchgrünung festgesetzt. Dazu zählt die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung im Westen.

Die geplanten Gehölze in Randbereichen tragen zukünftig zur Strukturanreicherung der Flächen im Geltungsbereich bei. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume; Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, StU 12/14

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter- Linde

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher, Mindestqualität 1xv, 4 Triebe, Höhe 100-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldbasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.7 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt und besitzt aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen werden im Hinblick auf das Artenschutzrecht Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen könnte.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung am südlichen Ortseingang des Ortsteils Forst mit der Schaffung eines Feuerwehr- und Vereinsheim sowie eines Wohngebäudes für die einheimische Bevölkerung.

Betroffen ist ausschließlich Wirtschaftsgrünland.

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

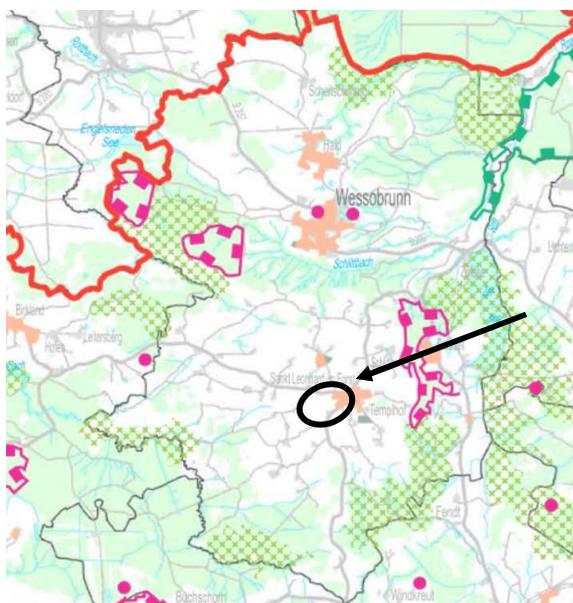


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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 umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet formuliert. Der Geltungsbereich liegt demnach südlich angrenzend an den 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).

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.

Im Bereich der anstehenden kiesigen Schottermoräne (B4) ist von einer mittleren bis geringen Versickerungsfähigkeit auszugehen. Das bedeutet, dass eine Versickerung ab einer Tiefe von 3,30 m (Bohrung B 3) bzw. 5,6 m (Bohrung B4) unter Geländeoberkante möglich ist.

In Folge der Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl ist ein niedriger (Baufeld 02) bis mittlerer (Baufeld 01) Versiegelungsgrad zu erwarten, so dass ausreichende Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen. Trotz der zu erwartenden Neuversiegelung ist somit keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

5.4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bis auf 8- 10 Meter Tiefe nicht erschlossen.

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. Laut Aussagen des Landratsamtes befindet sich der Geltungsbereich im „Überschwemmungsgebiet Hochwasser 1999“.

5.4.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Zudem fehlen Bäume oder Sträucher, die als Fortpflanzungshabitat dienen könnten. Die Fläche ist insgesamt als artenarm zu bezeichnen. Voraussichtlich wird sie lediglich als Jagdrevier durch überfliegende Raubvögel oder in der Nacht durch Fledermäuse genutzt.

Da für diese Arten in den angrenzenden Flächen ausreichende Ausweichmöglichkeiten verbleiben, ist nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen. Zudem sind keine floristisch bedeutsamen Arten betroffen. Die Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb nicht erforderlich.

5.4.5 Schutzgut Klima / -wandel

Die Freifläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Folge der geringen Baudichte im gesamten Forster Siedlungsgebiet eine gute Durchlüftung herrscht. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die Erweiterung des Baugebiets ist somit nicht zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Kreisstraße bestimmt. Durch den Verkehr ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen, die auch auf das Planungsgebiet einwirken. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftreinhaltung ist allerdings nicht bekannt. In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Raiffeisenfeldes mit der Schaffung von zwei Wohneinheiten sowie des Vereins- und Feuerwehrhauses im betreffenden Bereich erhöhen. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben sich jedoch auf die südliche Randlage keine gravierenden zusätzlichen Beunruhigungen und Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

5.4.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Wie bereits zum Schutzgut Klima beschrieben, besteht in Folge des Verkehrs auf der vorbeiführenden Kreisstraße bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Lufthygiene und vor allem auf Verkehrslärm.

Das Grundstück Flurnummer 935/6 Gemarkung Forst wird von der Gemeinde als Bauhof genutzt. Es ist mit folgenden Lärmimmissionen zu rechnen:

- Die Bauhofmitarbeiter beginnen nach 06:00 Uhr, die Arbeiten werden vor 22:00 Uhr beendet.
Der Hauptbetrieb findet zwischen 07:00 und 17:00 Uhr statt. In dieser Zeit ist mit gelegentlichen Fahrtbewegungen und der Beladung von Fahrzeugen zu rechnen.
- Winterdienst: Das Fahrzeug verlässt das Gelände gegen 3 Uhr Richtung Kreisstraße, die Beladung mit Streugut erfolgt in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Davon wird nur in äußerst seltenen Ausnahmesituationen abgewichen. Das neue Wohngebäude ist zudem durch die vorgegebene Grundrissorientierung vor nächtlichen Lärmimmissionen geschützt.

Die Gemeinde besitzt noch einen langfristigen Pachtvertrag. Grundsätzlich besteht das Interesse der Gemeinde für eine Verlängerung.

Auf dem Grundstück Flurnummer 935/4 Gemarkung Forst befindet sich ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb:

- Die An- und Abfahrten der Arbeiter erfolgen nach 06:00 Uhr, die Rückkehr vor 22:00 Uhr. Der Hauptbetrieb findet nicht vor Ort sondern beim jeweiligen Kunden statt.
- In etwa einmal pro Woche erfolgt eine Warenlieferung nach 06:00 Uhr.

Entsprechend den obigen Betriebsbeschreibungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, eine Gesundheitsgefahr kann ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird mit dem Eigentümer der Flurnummer 935/7 eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen.

Zusätzlich zur Nutzung des geplanten Gebäudes durch die Feuerwehr, soll die Unterbringung der Vereine Musikverein und Schützenverein erfolgen. Hier sind voraussichtlich vereinsbedingt jeweils wöchentliche Treffen der Mitglieder zu Proben und Übungen zu erwarten. Dadurch

kommt es zu temporären Lärmimmissionen hauptsächlich ausgehend von nächtlichen Parkplatzverkehr (durch zuschlagende Türen) auf die geplante nördlich angrenzende Bebauung.

Mit Festsetzungen zur Grundrissorientierung (GO), sowie zur Beschränkung der Anlage von Parkplätzen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Erholung

Die Fläche des Planungsgebiet selbst hat für die Erholung aufgrund ihrer Lage an der Kreisstraße derzeit keine Funktion.

5.4.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Außerhalb des Planungsgebiets befinden sich in ca. 100 Meter Entfernung Bau- oder Bodendenkmäler.



Abb. 5 Lage der Boden- und Baudenkmäler, Geltungsbereich schwarz

Bodendenkmäler

D-1-8132-0162 - Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard in Sankt Leonhard im Forst und ihrer Vorgängerbauten.

Baudenkmäler:

D-1-90-158-44 - Pfarrhaus, zweigeschossiger Quaderbau mit aufgemalter Fassadengliederung und Zeldach, im Kern 1746, Veränderung 19. Jh.

D-1-90-158-42 - Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, barocker Saalbau mit stark eingezogener Apsis und südlichem Chorwinkelturm mit Zwiebelhaube, Neubau von Joseph Schmuzer, 1726/35, gotischer Turmunterbau Mitte 15. Jh., im 3. Viertel 17. Jh. erhöht; mit Ausstattung.

Eine Betroffenheit der Baudenkmäler ergibt sich durch die räumlich abgesetzte Lage jedoch nicht.

Landschaftsbild:

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Lage am Ortsrand und speziell am Ortseingang von großer Bedeutung. Derzeit präsentiert sich der südliche Ortseingang als offen mit angrenzenden Flächen und Gebäuden des Bauhofes der Gemeinde.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um einen größeren Baukörper (Feuerwehr- und Vereinshaus) und einen kleineren Baukörper (Wohngebäude mit Garage) ergänzt, der am unmittelbaren Ortsrand aufgrund seiner Größe und Kubatur das Ortseingangsbild verändern wird. Positiv herauszustellen ist hier die Lage des geplanten Vereins- und Feuerwehrgebäudes in Anlehnung an die ortstypische Gebäudestellung im Ortsteil Forst in Ost- West-Richtung. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu reduzieren.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Festsetzung einer zulässigen GR für Hauptgebäude
- wasserdurchlässige Ausbildung von Garagenzufahrten, Park- und Stellplätzen

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 sowie Angaben zur Dachgestaltung

5.5.2 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“ (2003) an.

Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet wird durch intensiv genutztes Weide-Grünland bestimmt.

Der durch Intensivgrünland charakterisierte Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

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) zuzuordnen.



Abb. 6 Flächen mit unterschiedlicher naturschutzfachlicher Wertigkeit: rosa: geringe Wertigkeit;blau: Eingriffsfläche; schwarz umrandet: Geltungsbereich der Satzung

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für das Grundstück Fl.Nr. 935 (Baufeld 1) wird eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 500 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).

Für das Grundstück Fl.Nr. 935/7 (Baufeld 2) wird eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 120 m² festgesetzt. Damit wird das Gebiet in Bezug auf die Eingriffsschwere zum **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer GRZ < 0,35) zugeordnet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist abhängig vom Eingriffstyps (hier Typ B für Baufeld 1 und Typ A für Baufeld 02) 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. 935- Baufeld 01				
A	I	3.330	0,4	1.332
Ausgleichsbedarf auf Fl.Nr. 935 Baufeld 01				1.332
Fl.Nr. 935/7 Baufeld 02				
B	I	1.000	0,2	200
Ausgleichsbedarf auf Fl.Nr. 935/7 Baufeld 02				200
gesamt				1.532

Tab. 1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für die Schaffung von Baurecht im Planungsgebiet ist somit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.532 m² notwendig.

Ausgleichsfläche 1 – Private Grünfläche- Ortsrandeingrünung, Teilfläche Fl.Nr. 935 (310 m²)

Der Ausgleichsbedarf wird durch die Anlage einer 3 bis 8 Meter breiten Ortsrandeingrünung mit einer Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auf der Teilfläche von Fl.Nr. 935 erbracht. Die Fläche darf nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso darf sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzfläche genutzt werden. Neben den festgesetzten zu pflanzenden Bäumen (gem. Pflanzliste 1 - Begründung S. 7) sind zusätzlich je 4 m² ein Strauch aus Pflanzliste 2 zu pflanzen.



Abb. 7 Lage der Ausgleichsfläche 1- innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleichsfläche 2 (1.202 m²) Ökokonto- Sortenerhaltungsgarten Wessobrunn

Der restliche Ausgleichsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto „Am Schwesternacker-Sortenerhaltungsgarten Weilheim- Schongau“ der Gemeinde Wessobrunn auf Flurnummer 1204, Gemarkung Wessobrunn erbracht.

Die Flächen sind im Eigentum der Missions-Benediktinerinnen von Tutzing und befinden sich im Naturraum „D66 Voralpines Moor- und Hügelland“. Es ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 39 hochstämmigen Obstbäumen mit in Vergessenheit geratenen Apfelsorten aus der Region vorgesehen.

Ausgangszustand

Die Wiesenfläche wird nach BayKompV als „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ G211 (6 WP, 8.067 m²) angesprochen. Ein Teil der Fläche ist von alten Obstbäumen überstanden. Es handelt sich wohl um die Reste eines ehemals ausgedehnten Streuobstbestandes. Der Bestand wird gemäß BayKompV als „Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv

genutztem Grünland, alte Ausbildung“, B432 (10 WP, 812 m²) erfasst. Angrenzend an die zu beplanende Fläche finden sich verschiedene Gehölzstrukturen, die den Biotop- und Nutzungstypen B213 und B212 (Feldgehölze), B312 (Einzelbäume) und B112 (mesophiles Gebüsch) zugeordnet werden und allesamt hochwertig sind. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Abb. 8 Ökokonto „Streuobstwiese am Schwesternacker“ – Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Maßnahmen

Maßnahme M1:

Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Bäumen von alten, historischen Sorten mit Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese

Pflege: 2- bis 3-malige Mahd, erste Mahd in der ersten Junihälfte, zweite Mahd im Juli/ August, aufwuchsabhängig ggf. dritte Mahd im September/Oktober, vollständiger Verzicht auf Düngung. Verboten sind weiterhin das Ausbringen von Klärschlamm, das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut, und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Wiesenfläche. Eng begrenzt auf den Bereich der Baumscheiben soll bei Bedarf und in Absprache mit den Kreisfachberatung am Landratsamt in den Anfangsjahren eine Düngung mit Kompost und Gesteinsmehlen, evtl. auch mit Festmist erfolgen, um eine gesunde Entwicklung der Obstbäume zu gewährleisten. Bei Bedarf können Maßnahmen des integrierten Pflanzenschutzes an den Obstgehölzen (z. B. Wühlmausbekämpfung) erfolgen. In den Anfangsjahren ist eine jährliche Obstgehölzpflege (u.a. Erziehungsschnitt und Hacken der Baumscheiben) an den Obstbäumen durch bzw. unter der Leitung einer qualifizierte(r) Obstgehölzpflege in Absprache mit den Kreisfachberatung durchzuführen. Nach 10 Jahren kann dies auf 2- bis 3-jährlichen Obstgehölzpflege reduziert werden.

Zielbiototyp: B441 (Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, alte Ausprägung, 12 WP)

Maßnahme M2:

Entwicklungsziel: Anlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Bäumen von alten, historischen Sorten mit Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Bereich der vorhandenen Streuobstwiese durch Extensivierung der Unterwuchsbewirtschaftung

Pflege: 2- bis 3-malige Mahd, erste Mahd in der ersten Junihälfte, zweite Mahd im Juli/ August, aufwuchsabhängig ggf. dritte Mahd im September/Oktober, vollständiger Verzicht auf Düngung. Verboten sind weiterhin das Ausbringen von Klärschlamm, das Aussäen, Anpflanzen und Ausbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut, und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Wiesenfläche. Eng begrenzt auf den Bereich der Baumscheiben soll bei Bedarf und in Absprache mit den Kreisfachberatung am Landratsamt in den Anfangsjahren eine Düngung mit Kompost und Gesteinsmehlen, evtl. auch mit Festmist erfolgen, um eine gesunde Entwicklung der Obstbäume zu gewährleisten. Bei Bedarf können Maßnahmen des integrierten Pflanzenschutzes an den Obstgehölzen (z. B. Wühlmausbekämpfung) erfolgen. In den Anfangsjahren ist eine jährliche Obstgehölzpflege (u.a. Erziehungsschnitt und Hacken der Baumscheiben) an den Obstbäumen durch bzw. unter der Leitung einer qualifizierte(r) Obstgehölzpflege in Absprache mit den Kreisfachberatung durchzuführen. Nach 10 Jahren kann dies auf 2- bis 3-jährlichen Obstgehölzpflege reduziert werden.

Zielbiotoptyp: B441 (Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, alte Ausprägung, 12 WP)



Abb. 9 Ökokonto „Streuobstwiese am Schwesternacker“ – Zielzustand/ geplante Maßnahmen

Aufwertung:

Bei den Streuobstwiesen wird projektspezifisch auf den ansonsten wegen des langen Entwicklungszeitraumes üblichen Abschlag verzichtet, da mit der Verwendung von vergessenen bzw. einmaligen oder sehr seltenen Sorten der Erhalt der Biodiversität in besonderer Weise unterstützt wird. Im Falle der Aufwertung des bestehenden Streuobstwiesenrestes sind bereits Altbäume mit entsprechender Qualität vorhanden.

Es ergeben sich insgesamt Aufwertung in Höhe von 50.044 Wertpunkten.

Maßn. Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche m ²	Aufw./m ²	Aufw. WP
M1	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland Intensivgrünland	6	B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, alte Ausprägung	12*	8.067	6	48.402
M2	B432	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem GL, alte Ausprägung	10	B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, alte Ausprägung	12*	821	2	1.642
Summe zu erreichende Aufwertung in WP									50.044 WP

Abb. 10 Ökokonto „Streuobstwiese am Schwesternacker“ – Tabelle Aufwertung

Der extern zu erbringende Ausgleichsbedarf von **1.202 m²** wird vom Ökokonto „Streuobstwiese am Schwesternacker“ abgebucht.

Dies entspricht rechnerisch **6.767 Wertpunkten**, die abzubuchen sind.

5.6 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Schaffung eines Feuerwehr- und Vereinshauses sowie die Ergänzung des Dorfgebietes um ein Wohnhaus erreicht 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 im Geltungsbereich sowie über das gemeindliche Ökokonto „Streuobstwiese- Sortenerhaltungsgarten“ erbracht werden.

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder Biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen.

In Folge der geplanten kompakten Bauform wird zwar sehr flächensparend gebaut, die sensible Lage am Ortsrand erfordert aber zwingend die Umsetzung der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsvorgaben, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden.

Bad Kohlgrub, den 28.03.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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, URL:

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

CRYSTAL GEOTECHNIK, 02.07.2021: Baugrunderkundung Erschließung der Baugebiete Tempelhof-feld und Raiffeisenfeld

Mooser Ingenieure, Januar 2023, Straße Entwurfsplanung

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

Ökokonto „Streuobstwiese am Schwesternacker“ – Sortenerhaltungsgarten Weilheim-Schongau, 05.09.2022, Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege Johann- Christian Hannemann