

Gemeinde Wessobrunn

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Südlich der Klostermauer“

gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 24.04.2018

geändert: 04.02.2019

28.01.2020

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92

e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße	5
4.3	Gestaltungsvorschriften	6
4.4	Erschließung	6
4.5	Ver- und Entsorgung	7
4.6	Grünordnung	8
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	12
5.3.2	Schutzgut Boden	12
5.3.3	Schutzgut Wasser	13
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	15
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	17
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	18
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	19
5.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	23
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	23
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
6	LITERATUR	27

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wessobrunn hat in der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen. Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die maßvolle Erweiterung des Dorfgebiets an der Schmuzerstraße im Osten von Wessobrunn zu schaffen. Der Geltungsbereich bietet sich durch die Klostermauer im Norden sowie der bestehenden Bebauung im Westen, Süden und Osten im Sinne einer Nachverdichtung und eines Lückenschlusses an, ohne den bestehenden Ortsrand nach Norden zu überschreiten.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs liegt, die festgesetzte zulässige Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet und keine Umweltbelange berührt sind (vgl. auch die Aussagen im Kapitel 5), wendet die Gemeinde Wessobrunn den § 13a BauGB an. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt, bei dem keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist.

In Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu erwarten sind. Der Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren steht damit durch diesen Aspekt nichts entgegen.

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994. In der Urfassung war der gesamte Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt, die sich von der Schmuzerstraße bis zur Klosteranlage hochzog. Im Rahmen der 2. Änderung im Jahr 2003 wurde entlang der Schmuzerstraße ein Teil der Grünfläche in die Darstellung eines Dorfgebiets geändert, um eine einzeilige Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Ortskern Wessobrunn“ vom 2004 baurechtlich geregelt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Südlich der Klostermauer“ entwickelt sich damit nur zu einem Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan „Südlich der Klostermauer“ ersetzt im südlichen Bereich den hier bisher gültigen Bebauungsplan „Ortskern Wessobrunn“.

3 LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS



Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot); nachrichtlich: Grenze des Geltungsbereichs „Ortskern Wessobrunn“ (grau)
Das Planungsgebiet liegt im Dorfgebiet östlich der Zöpfstraße zwischen der Schmuzerstraße sowie der Klostermauer des Klosters Wessobrunn und umfasst eine als Viehweide genutzte Grünlandfläche sowie eine als Garten genutzte Fläche im Südosten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von knapp 1 ha.

Die Wiese wird in der Regel von Rindern oder Schafen beweidet. Das Gelände fällt nach Nordosten leicht ab, an der Ostgrenze befindet sich eine ca. 1,50m hohe Böschungskante zum Bestandsgebäude der Haus-Nr. 19a.

Entlang der Klostermauer stehen einige heimische Laubbäume. Die zum Geltungsbereich gehörende Gartenfläche im Südosten war im letzten Jahr ebenfalls noch durch einen alten Obstbaumbestand geprägt, der inzwischen aber entfallen ist. Hier befinden sich nun nur noch ein jüngerer Apfelbaum sowie eine ältere Birne. Ein weiterer alter Birnbaum steht auf der Wiese im zentralen östlichen Bereich.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Die Nähe zum Kloster Wessobrunn sowie die Ortsrandlage erfordern eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand sowie in den Übergang zur Landschaft. Insbesondere die Bauweise sowie die Dimensionierung der Gebäude soll einerseits eine gute Ausnutzung des Areals ermöglichen, andererseits soll aber auch der für Wessobrunn typische hohe Durchgrünungsgrad erhalten bleiben.

Um den Flächenverbrauch für die Erschließung so gering wie möglich zu halten, wurde hierfür eine Stichstraße mit einem Wendehammer am Ende gewählt, die es ermöglicht, zwei Häuserreihen mit insgesamt 9 neuen Bauparzellen zu erschließen. Die Parzellen weisen Größen zwischen 580 und 1000 m² auf, was ungefähr den Verhältnissen in der Umgebung entspricht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ortskern von Wessobrunn ist noch immer durch die bäuerliche Landwirtschaft geprägt. Wie auch im Bebauungsplan „Ortskern Wessobrunn“ wird der Geltungsbereich deshalb als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Sowohl westlich als auch südlich des Geltungsbereichs befinden sich Hofstellen mit aktiver Landwirtschaft (Schmuzerstraße 9, 20, 24 und 25). Aktuell erfolgt zum Beispiel der Neubau eines Stallgebäudes bei der Haus-Nr. 24. Weit verbreitet im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Schmuzerstraße ist zudem die Kleintierhaltung (v.a. Hühner, Hasen). Die Festsetzung eines Dorfgebiets ist damit gerechtfertigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Firstrichtung, Grundstücksgröße

Wie bereits oben beschrieben, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen. Während die Hofstellen in der Regel größere Kubaturen aufweisen, haben die Wohngebäude in der Nachbarschaft eine relativ geringe Grundfläche. Typisch sind hier Kniestockhäuser mit einem Vollgeschoss im Erdgeschoss sowie einem weiteren im ausgebauten Dachgeschoss.

Die **Baudichte** wird über die maximal zulässige Grundfläche festgelegt. Mit einer zulässigen GR von 100 m² im Bereich der kleineren Bauparzellen sowie 120 m² in den Größeren entspricht der Bebauungsplan ungefähr den Bestandsgebäuden im Süden. Die festgesetzte Grundfläche gilt dabei maßgeblich für die Hauptanlagen und kann durch die Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bis zu einer gesamten Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten **Mindestgrundstücksgröße** von 550 m² ist so ein maximal geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Die zulässige **Wandhöhe** wird für die neuen Gebäude auf 5,20 m begrenzt wird. Durch die Vorgabe einer maximalen Giebelbreite zusammen mit der Festsetzung der Dachneigungen soll verhindert werden, dass Gebäude mit übermäßig hohe Firsthöhen erhalten, die für das Gebiet untypisch wären.

Für die Ermittlung der Wandhöhe wurden für jedes Baufenster **Bezugspunkte** im Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist dabei so zu situieren, dass die jeweilige Bezugshöhe nicht überschritten wird. Ein Tiefersetzen der Gebäude ist dabei nicht ausgeschlossen. Dies könnte ggf. im östlichen Bereich maßgeblich werden, wo die Stichstraße aufgrund der Geländesituation leicht abgesenkt zum Urgelände verläuft (vgl. auch Schnittzeichnungen in Anlage 1).

Die **Baugrenzen** wurden so gewählt, dass ein großzügiges Straßenprofil freigehalten werden kann, um einen schluchtartigen Charakter zu verhindern. Die Hauptgebäude müssen deshalb mind. 5m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dabei bleibt auf allen Grundstücken Platz, um südwestexponierte Terrassenflächen anzulegen.

Firstrichtungen wurden dort festgesetzt, wo der Grundstückszuschnitt oder das Gelände diese erfordert. Insbesondere auf den schmaleren Parzellen ist durch eine West-Ost-Ausrichtung eine bessere Grundstücksnutzung mit Südausrichtung der Terrassen möglich. Auf den beiden östlichen Parzellen wurde dagegen eine variable Firstrichtung zugelassen, da hier tiefere Grundstücke auch eine Nord-Südausrichtung möglich machen könnten.

Zugunsten einer geringen Baudichte sind im gesamten Baugebiet ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude zwei **Wohneinheiten** erlaubt.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften mit rechteckiger Grundform, Satteldach mit Dachüberstand sowie Fassaden in hellen, gedeckten Farbtönen greifen die für Wessobrunn typische Gebäudegestaltung auf. Dachaufbauten und Widerkehre werden zur optimalen Ausnutzung der Gebäude zugelassen. Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen den Vorgaben im bestehenden Bebauungsplan „Ortskern Wessobrunn“, die sich hier bereits bewährt haben.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf der Dachhaut aufliegend zulässig. Eine Aufständigung ist dagegen aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht erlaubt.

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

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt, wie bereits oben erläutert, durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Aus erschließungstechnischen Gründen (Wasser- und Abwasseranschluss) ist es erforderlich, dass der Wendehammer im Osten auf das Höhenniveau der Hof- und Erschließungsfläche der östlich angrenzenden Haus-Nr. 19a situiert wird. Da sich an der Grundstücksgrenze hier jedoch eine Böschung von ca. 1,50m befindet, muss die Straße ungefähr ab dem Baufenster 03 in das Gelände eingetieft werden. Die überschlägige Ermittlung ergibt dadurch eine Längsneigung der Straße von ca. 7,5%. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

Der Wendehammer hat einen Radius von 6m und ist dadurch für Fahrzeuge bis 10m Länge geeignet.

Vom Wendehammer aus wird ein Wirtschaftsweg nach Norden geführt, der für die Pflege der dortigen Ökokontofläche erforderlich ist.

Garagen

Die Situierung der Garagen ist nur auf dem Grundstück der Bauparzelle 07 vorgegeben, da hier durch den Wirtschaftsweg eine gesonderte Situation besteht. In diesem Bereich ergibt sich zudem durch den tiefer in das Gelände eingebundenen Wendehammer der höchste Geländeunterschied zur Straße. Durch die vom Wendehammer abgesetzte Situierung ist die Garage gut über eine Zufahrt vom Wendehammer oder über den Wirtschaftsweg erreichbar.

Im übrigen Plangebiet ist die Situierung der Garage frei wählbar, um den Bauherren abhängig von der tatsächlichen Lage des Hauptgebäudes möglichst viele Gestaltungsspielräume zu lassen. Dabei ist allerdings ein Mindestabstand der Garage von 3m zur Straße einzuhalten, um ein offenes Straßenraumprofil zu erhalten (siehe oben). Weiterhin ist für ausreichend Stauraum vor der Garage zu sorgen.

Im Bereich des Baufelds 04 zum Beispiel ergibt sich zwar eine ähnliche Geländesituation wie im nördlich davon liegenden Baufeld 07. Hier gibt es aber unter Berücksichtigung der gewählten Firstrichtung unterschiedliche Möglichkeiten, die Garage anzuordnen. Optimal wäre, diese auf der Westseite direkt an das Hauptgebäude anzuschließen. Bei Nord-Südausrichtung des Firsts ist aber auch eine Alleinstellung im Nordwesten des Grundstücks möglich. Wenn das Hauptgebäude relativ weit

nach Südosten situiert wird, würde die Garage auch an einer tiefer gesetzten Lage im Nordosten zuliegen kommen können.

Östlich des Baufelds 04 muss im Rahmen der Erschließung (Leitungsstrassen) eine vorhandene Garage versetzt werden. Die hier festgelegte Fläche für eine Garage dient dem Ersatzbau, der bisher weiter nördlich stand.

Rettungswege

Die Haupteerschließungsstraße wurde mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Diese Breite beinhaltet auch Flächen für Straßenbegleitgrün, Versickerung sowie Gehsteige, die erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird so angelegt, dass sie mit Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist. Alle Grundstücke sind somit durch Rettungsfahrzeuge zu erreichen. Eine Wendemöglichkeit bietet der östliche Wendehammer, der für Fahrzeuge bis 10m ausgelegt ist. Nach Angaben der örtlichen Feuerwehr ist das längste Feuerwehrfahrzeug 7,5 bis 8 m lang. Die Wendemöglichkeit ist somit auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend.

Bei Baumpflanzungen entlang der Straße ist auf das Lichtraumprofil zu achten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Planungsgebiet wird an die kommunale **Trinkwasserversorgung** angeschlossen.

Die **Stromversorgung** wird über die Bayernwerk AG bereitgestellt.

Entsorgung

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt deshalb über einen Anschluss an das Kanalnetz. Dazu wird der bestehende Niederschlagswasserkanal DN 300 östlich des Geltungsbereichs zurückgebaut und durch einen neuen Kanal in der neuen Straße innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt. Der neue Kanal wird so dimensioniert, dass die erforderlichen hydraulischen Leistungsfähigkeiten erbracht werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird dann wie bereits jetzt in den östlich des Planungsgebiets liegenden Klostergraben eingeleitet. Für die Erhöhung der Einleitmenge wird im Rahmen der Ausführungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine fachliche Stellungnahme vom Ingenieurbüro IBN Neudert GmbH (01.02.2019) eingeholt. Demnach wird davon ausgegangen, dass eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Gewässersystem möglich ist, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zunächst gesammelt und dann gedrosselt in die Vorflut eingeleitet wird. Der Bebauungsplan enthält deshalb entsprechende Hinweise diesbezüglich.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. Die Kläranlage der Stadtwerke Weilheim (Schmutzwasserentwässerungseinrichtung Haid-Wessobrunn-Zellsee) hat ausreichende Kontingente.

4.6 Grünordnung

Wessobrunn ist durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt. Die Begrenzung der Baudichte im Planungsgebiet sowie die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung dieser Durchgrünung.

Entlang der Klostermauer ist eine 12 m breite Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgelegt, die nach Süden durch private Grünflächen mit einer Breite von 3 m ergänzt werden. Damit bleibt entlang der Klostermauer ein 15 m breiter Grünstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird eine Streuobstwiese entwickelt. Dazu wird die Pflanzung von 7 Obstbäumen festgesetzt. Die bestehenden Laubgehölze bleiben erhalten. Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Seitens der Gemeinde wird derzeit geprüft, welche Möglichkeiten es für einen neuen Fußweg um das Kloster Wessobrunn gibt. Um ggf. einen Teilabschnitt über öffentlichen Grund entlang der Klostermauer führen zu können, wird in der nördlichen Grünfläche die Anlage eines Fußwegs in wasserdurchlässiger Bauweise zugelassen.

Da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsfläche erforderlich ist, soll die öffentliche Grünfläche für das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind pro angefangene 250m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder 2 Obstbäume sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Dies bedeutet, dass auf jedem Grundstück mindestens zwei Bäume sowie 6 Sträucher gepflanzt werden müssen. Auf den größeren Grundstücken erhöht sich die Anzahl entsprechend. Nachdem in den Baufeldern 04 und 07 jeweils ein älterer Obstbaum vorhanden sind, die je nach Situierung des Baukörpers erhalten werden könnten, kann der Schutz bestehender Obstbäume auf diesen Grundstücken bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Bei dem Obstbaum auf dem Grundstück des Baufelds 07 handelt es sich um einen alten Birnbaum, der zwar bereits einen hohlen Stamm hat, aufgrund seiner breiten Krone jedoch noch einen prägenden Charakter hat. Das Baufeld 07 wurde so gelegt, dass der Baum erhalten bleiben könnte. Aufgrund seiner ausladenden Krone und seines Standorts südlich des geplanten Gebäudes würde er das Grundstück jedoch erheblich verschatten. Zudem ist in Folge des hohlen Stamms mittelfristig mit einem Ausfall zu rechnen. Der Baum wurde deshalb nicht als zwingend zu erhalten festgesetzt, sondern es wird den Grundbesitzern freigestellt. Mit der oben erläuterten Festsetzung (Anrechenbarkeit des Baumerhalts auf die erforderlichen Baumpflanzungen) soll aber ein Anreiz zur Erhaltung auch aus artenschutzrechtlichen Gründen gegeben werden. Sollte im Zuge der Planungen auf dem Grundstück doch eine Rodung erforderlich werden, sichert die oben genannte Festsetzung eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle.

Derzeit ist in vielen Vorgärten der Trend zu monotonen Kies- oder Splittbeeten ohne oder mit nur wenigen Pflanzen zu beobachten. Diese Beete sind nicht nur ortsuntypisch, sondern auch im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als sehr bedenklich einzustufen und fördern nicht nur die klimaschädliche Erwärmung von Oberflächen, sondern tragen auch zu negativen Wirkungen im Naturhaushalt bei, insbesondere Rückgang von Insekten und einheimischen Vögeln. Daher möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten und schränkt vegetationsarme Kies- und Splittbeete auf max. 1% der Grundstücksfläche ein.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wessobrunn möchte auf einer bisher als Weide genutzten Fläche zwischen Klostermauer und Schmuizerstraße das dort bereits bestehende Dorfgebiet erweitern. Die Planungen sehen eine Ergänzung von 9 Bauparzellen mit Einzelgebäuden vor.

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

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt/ Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, 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).

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 ist wie der restliche Teil des Dorfes als Siedlungsgebiet dargestellt. Die beiden Naturdenkmäler (rosa Punkte in der Karte) liegen außerhalb.

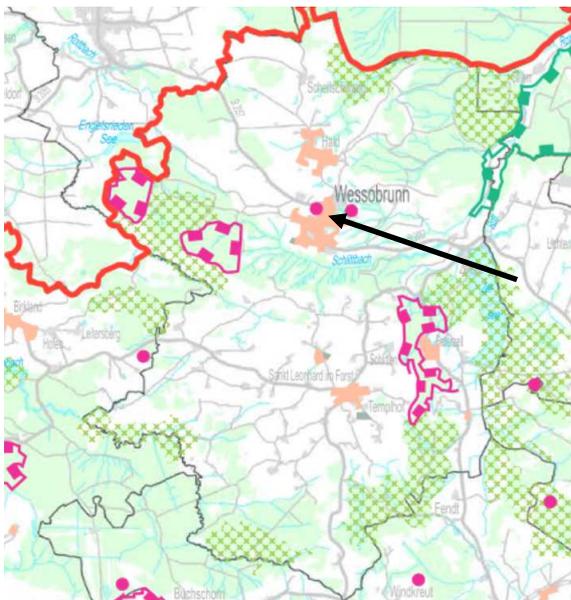


Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2006)

Folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 sind zu berücksichtigen.

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

Die nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage) gefordert sind, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Baudenkmäler, Landschaftsbild)	
					Tiere	Pflanzen				
Wirkungen										
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme									
	Nachhaltige Verfügbarkeit				+	+				
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.							
			betr.							
		Lärm	bau.				K		K	
			betr.							
		Erschütterung	bau.							
			betr.							
		Licht	bau.							
			betr.							
		Wärme	bau.							
	betr.									
	Strahlung	bau.								
		betr.								
	Belästigung, Störung	bau.				K	K	K	K	
		betr.								
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.							
			betr.							
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.							
			betr.							
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
		betr.								
Zusammenfassung										

Legende:	
	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen
Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:	
S = sekundäre Wirkungen,	
G = grenzüberschreitende Wirkungen,	
K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,	
L = langfristige Wirkungen,	
+ = positive Wirkung	

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Bereich des Siedlungsgebiets sind insbesondere die alten Obstwiesen sowie der alte Baumbestand am Kloster schützenswert. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfügbar.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird eine am Siedlungsrand befindlichen Grünlandfläche in Anspruch genommen. Für die innere Erschließung sowie dem Bau des Wendehammers müssen Flächen vollständig versiegelt werden. Aufgrund der angestrebten geringen Baudichte wird eine vergleichsweise große Fläche für die Siedlungserweiterung in Anspruch genommen. Bezogen auf die Flächeninanspruchnahme ist anlagebedingt deshalb von **mittel erheblichen Auswirkungen** auszugehen.

Aufgrund der angrenzenden Lebensräume und der kulturellen Bedeutung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland eingeschränkt. Daher wurde auch hier eine **mittlere Erheblichkeit** gewählt.

Bei der festgesetzten zulässigen Nutzung sind **keine erheblichen betriebsbedingten** Auswirkungen zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern befindet sich das Untersuchungsgebiet auf dem geologischen Untergrund von würmzeitlichem Geschiebemergel. Das Ausgangsgestein wird demnach als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig Till, matrixgestützt), z.T. Grundmöräne ohne lithologische Differenzierung“ angesprochen.

Als Bodenarten finden sich im Siedlungsgebiet von Wessobrunn fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmöräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Diese sind in Bayern weit verbreitet und damit auch nachhaltig verfügbar.

Die Braun- und Parabraunerden werden im Planungsgebiet grünlandwirtschaftlich (in der Regel als Weide) genutzt. Ohne die Planung wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weiter fortgeführt. Stoffeinträge in den Boden ergeben sich dabei vor allem im Falle einer Düngung.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Nachdem insgesamt allerdings eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als **gering erheblich** zu bewerten.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Durch die Versiegelung wird die Versickerung reduziert und die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt bzw. gänzlich zerstört. Zulässig ist ein Versiegelungsgrad bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3, was einen geringen Versiegelungsgrad darstellt. Neben den Gartenflächen bleiben auch die öffentlichen und privaten Grünflächen unbefestigt. Für das Schutzgut Boden werden demnach nur maximal **geringe anlagebedingte Auswirkungen** im Hinblick auf die Inanspruchnahme und die im Gemeindegebiet weiterhin gegeben nachhaltige Verfügbarkeit erwartet.

Bei der festgesetzten zulässigen Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Es gibt keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der leichten Hangneigung ist bei Starkregenereignissen von schnell abfließendem Wasser in Richtung Nordosten auszugehen. Auf die Erfordernis einer wasserdichten Bauweise des Kellers wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Schicht- und Grundwasser

Bei Bohrungen im Bereich der Schmuzerstraße südlich des Planungsgebiets (vgl. Baugrundgutachten zum Einfamilienhaus Schmuzerstraße 15a, Wessobrunn, IGVP Ingenieurbüro für Geologie, Vermessung und Planung GmbH, Göttingen, 01.08.2008) wurde bis in einer Tiefe von mehr als 5 m kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Lehmböden ist jedoch mit Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens hat die maßvolle Erhöhung des Versiegelungsgrads voraussichtlich nur eine geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen zur Folge. Die Erhaltung von großen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern tragen dabei zur Vermeidung bei (vgl. auch Kapitel 5.4.1).

Auch wenn keine wesentliche Veränderung des Oberflächenwasserabflusses erwartet wird, wurde der Zunahme von Starkregenereignissen Rechnung getragen: dazu wurden die festgesetzten Höhen zur Situierung des Erdgeschossbodens so gewählt, dass die Gebäude ungefähr auf die mittlere

Geländehöhe situiert werden können. Die Bezugshöhen beziehen sich auf die Lage des Rohfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 20cm oberhalb des Bezugspunkts situiert werden dürfen. Dadurch, dass hier noch der Bodenaufbau oben aufkommt, ergibt sich für die Eingangshöhe in der Regel ein ca. 15cm höheres Maß. Die Gebäude können somit so in das Gelände eingepasst werden, dass schnell abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Zum Schutz der Unterlieger ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Hochbord zulässig, welches das von Westen zufließende Oberflächenwasser vom Gebäude weg in eine Versickerungseinrichtung im Straßenbereich leiten kann.

Die Inanspruchnahme und die nachhaltige Verfügbarkeit sind **gering betroffen**. Oberflächengewässer sind baubedingt nicht betroffen.

Schicht- und Grundwasser

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften, kann das anfallende Dach- und Oberflächenwasser nicht auf dem Grundstück versickert, sondern muss gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt werden. In wie weit sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads die Grundwasserneubildungsrate verändert (v.a. unter Berücksichtigung der derzeit bereits geringen Grundwasserzufuhr durch Versickerung), kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der angestrebten geringen Baudichte wird aber **nicht von erheblichen** Auswirkungen ausgegangen.

Aufgrund des zu erwartenden ausreichenden Grundwasserflurabstands ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen. Sollte während der Bauphase unerwarteter Weise doch Grund- oder Schichtwasser erschlossen werden, ist eine Bauwasserhaltung vorzusehen, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt erfordert. Unter Berücksichtigung der dann möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser **keine erheblichen baubedingten** Auswirkungen zu erwarten.

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf den Privatflächen entstehen. Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch als **geringfügig** zu bewerten.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.



Abb. 3 links: Blick auf das tiefer liegende Gebäude der östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Haus-Nr. 19a, im Vordergrund befindet sich in der Weide ein Birnbaum; rechts: Blick auf den Obstbaumbestand im Baufeld 04, von dem allerdings mehrere Bäume im letzten Jahr entfallen sind (AGL August 2017)



Abb. 4 links: Blick auf die Hofstelle der Haus-Nr. 9 westlich des Planungsgebiets; der alte Obstbaum im Bild links daneben ist inzwischen entfallen; rechts: Blick auf die Gehölze entlang der Klostermauer (AGL August 2017)

Wesentliche Teile des Planungsgebiets werden derzeit als Viehweide genutzt und sind als artenarm einzustufen.

Naturschutzfachlich wertgebende Flächen bilden zum einen die Gehölze entlang der Klostermauer (mehrere Linden, ein Ahorn, eine Vogelkirsche sowie einige jüngere Gehölzauftriebe. Zum anderen befanden sich im Südosten, im Bereich des geplanten Baufelds 04 vormals ebenfalls einige alte Obstbäume, die jedoch im Winter 2017/2018 bis auf einen ausgefallen sind. Die Wiese unter den Obstbäumen wird regelmäßig gemäht und ist als artenarmer Rasen einzustufen. Im Frühjahr ist allerdings ein deutlicher Aspekt durch Schlüsselblumen zu beobachten. In einer alten noch vorhandenen Birne befindet sich in ca. 3,50m Höhe eine Baumhöhle.

Auf dem Grundstück, wo das Baufeld 07 geplant ist, steht eine ältere Birne im Solitärstand, die einen hohlen Stamm und im Kronenbereich einige kleinere Astlöcher aufweist.



Abb. 5 Stamm der Birne im zentralen Bereich südlich des geplanten Baufelds 07



Abb. 6 Die verbliebene Birne auf dem Grundstücks des geplanten Baufelds 04

Für die Tierwelt sind vor allem die Obstbäume sowie die Gehölze entlang der Klostermauer bedeutsam. Während der Blütezeit bieten die Obstbäume zahlreichen Insekten eine wichtige Nahrungsquelle. Im Frühjahr und Sommer werden die Gehölze als Bruthabitate für heimische Vögel genutzt. Der hohle Stamm sowie die Höhlen in den beiden oben beschriebenen Birnbäumen, könnten Fledermäusen als Sommerquartier dienen. Die Obstbäume tragen wesentlich zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei.

Auswirkungen

Anlagebedingt entfallen dauerhaft einzelne Obstbäume, die potentielle Lebensräume für Insekten, Brutvögel und ggf. Teilhabitate von Fledermäusen sein könnten. Die Gehölze an der Klostermauer können jedoch erhalten werden. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ergeben sich damit nur

gering anlagebedingte Auswirkungen und damit keine erheblichen Auswirkungen im Blick auf die Inanspruchnahme und die nachhaltige Verfügbarkeit. Im Gegenteil, bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Lebensraumvielfalt im Hinblick auf Obstbaumbestand verbessert, da auf jedem Grundstück weitere Laub- oder Obstbäume sowie heimische Sträucher gepflanzt werden. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist demnach trotz der Bebauung von einer deutlichen Strukturanreicherung auf der gesamten Fläche auszugehen. Dies trägt erheblich zur **Erhöhung der Biologischen Vielfalt** bei.

Naturschutzfachlich wertgebende Flächen sind ausschließlich im Osten betroffen: je nach Situierung der Baukörper ist ggf. die Rodung der Birne auf dem Grundstück des Baufelds 07 sowie auf dem des Baufelds 04 erforderlich. Dadurch entfällt vor allem für Insekten und Vögel eine wichtige Habitatstruktur. Die Rodung der Einzelbäume außerhalb der Brutzeiträume, die im Naturschutzgesetz verankert ist, verhindert allerdings mögliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Brutvögel oder Fledermäuse in ihren Sommerquartieren.

Während der Bauphase kommt es im Bereich der verbleibenden Grünflächen zu einer Beunruhigung durch den Baulärm sowie zu Staubentwicklungen, die sowohl die Tiere als auch die Bäume betreffen. Diese nur temporär auftretenden Beeinträchtigungen sind jedoch als **gering erheblich** zu beurteilen.

Da insgesamt nur einzelne Bäume durch die Planungen betroffen sind, sind die baubedingten Auswirkungen als **gering erheblich** einzustufen. Störungen sind als kurzfristig einzustufen.

Aufgrund der vorhandenen Grünstruktur sowie der umliegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet ausschließlich Arten vorkommen, die an den normalen „Betrieb“ in Siedlungen gewöhnt sind. Das Planungsgebiet ist wie der Bestand als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Erhebliche Emissionen, die zu einer Verdrängung der derzeit ansässigen Tierarten führen könnten, werden deshalb nicht erwartet. Für die Biologische Vielfalt hat der Betrieb im Dorfgebiet **keine** Auswirkungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind deshalb als **gering erheblich** einzustufen.

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Auf der Weide entsteht in der Nacht Kaltluft, die entsprechend der Geländeneigung nach Nordosten hin abfließt. Für den überwiegenden Teil der bestehenden Wohnbebauung hat diese Frischluft deshalb nur eine untergeordnete Wirkung.

Die Gehölze haben als Sauerstoffproduzenten nicht nur für das lokale Kleinklima eine wichtige Bedeutung, sondern leisten, wie alle Gehölze, auch einen Beitrag zum überregionalen bis globalen Klima.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel (z. B. verstärkte Hochwassergefahr) liegt nicht vor.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima im Bereich der Grünflächen und Gärten positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur **gering erhebliche** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsschutzgrenzwerte wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge im Plangebiet (s.u.) nicht erwartet.

Für das globale Klima hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen, da es bezüglich der Anzahl der Pkw durch den Zuzug der zukünftigen Anwohner nur eine Verlagerung innerhalb oder von außerhalb der Gemeinde kommt.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Basisszenario

Bei der Schmuzerstraße handelt es sich um eine ruhige Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen, die im Osten in einen Wirtschaftsweg mündet. Da Durchgangsverkehr fehlt, ist die Lärm- und Verkehrsbelastung für die Anlieger deshalb derzeit als sehr gering zu beurteilen. Gewerbliche Nutzungen mit erheblichen Emissionen sind ebenfalls weder im Planungsgebiet selbst noch in den angrenzenden Bereichen vorhanden. Die Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaftlichen Nutzung hervorgehen, sind im Dorfgebiet zulässig und zu dulden. Die nächsten Hofstellen mit Großviehhaltung befinden sich südöstlich des Planungsgebiets.

Eine Veränderung der derzeitigen Situation ist ohne die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da andere größere Bauflächen entlang der Schmuzerstraße fehlen. Ggf. sind geringfügige Nachverdichtungen in vorhandene Baulücken möglich, die aber in Bezug auf den Immissionsschutz keine wesentlichen Auswirkungen erwarten lassen.

Auswirkungen

Die ortsüblichen Emissionen aus der bestehenden Landwirtschaft sind im Dorfgebiet üblich und gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu dulden.

Betriebsbedingt ist zu prüfen, ob durch die Erhöhung des Anliegerverkehrs negative Auswirkungen entstehen könnten. Durch die Planung werden insgesamt 18 Wohneinheiten in 9 neuen Gebäuden zulässig. Wenn tatsächlich alle Wohneinheiten realisiert würden und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass inzwischen viele Familien zwei Autos fahren, ist im „Worst-Case“-Fall mit überschlägig 36 Pkw zu rechnen. Im Vergleich zum derzeitigen Zustand ohne Emissionen ist dies zwar eine deutliche Erhöhung. Da jedoch in der Regel nie alle Fahrzeuge gleichzeitig starten oder ankommen, ist von einer relativ **geringen Erhöhung** der Emissionen auszugehen.

In Bezug auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zwar mit einer **geringen Beunruhigung** zu rechnen (siehe Erläuterungen zum Schutzgut Klima). Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte im Hinblick auf die Lärm- und Verkehrsbelastung wird jedoch nicht erwartet.

Durch den Bau der Verkehrsfläche und der Gebäude ist während der Bauzeit mit temporären Lärm-belästigungen zu rechnen. Dies bedeutet für die Anlieger temporäre Störungen, die jedoch insgesamt als **gering erheblich** zu beurteilen sind.

Erholungseignung

Basisszenario

Öffentliche Erholungsflächen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Weide mit den Obstbäumen sowie den Gehölzflächen stellt jedoch ein ansprechendes Ensemble dar, welches von vielen Anliegern im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität in den eigenen Gärten positiv bewertet wird.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung direkt verloren. Im Hinblick auf die Erholungsqualität ergibt sich zwar aufgrund der Erweiterung des Siedlungsgebiets eine Veränderung der Ist-Situation. Unter Berücksichtigung der geringen Baudichte sowie des hohen Durchgrünungsgrads ist jedoch davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen auch weiterhin eine gute Erholungsqualität in den privaten Anliegergärten verbleibt. Negative Auswirkungen werden **keine** erwartet.

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphase temporär mit einer Beeinträchtigung der Erholungsqualität in den Frei- und Gartenflächen der bereits bebauten Anliegergrundstücke zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind diese Beeinträchtigungen jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Basisszenario

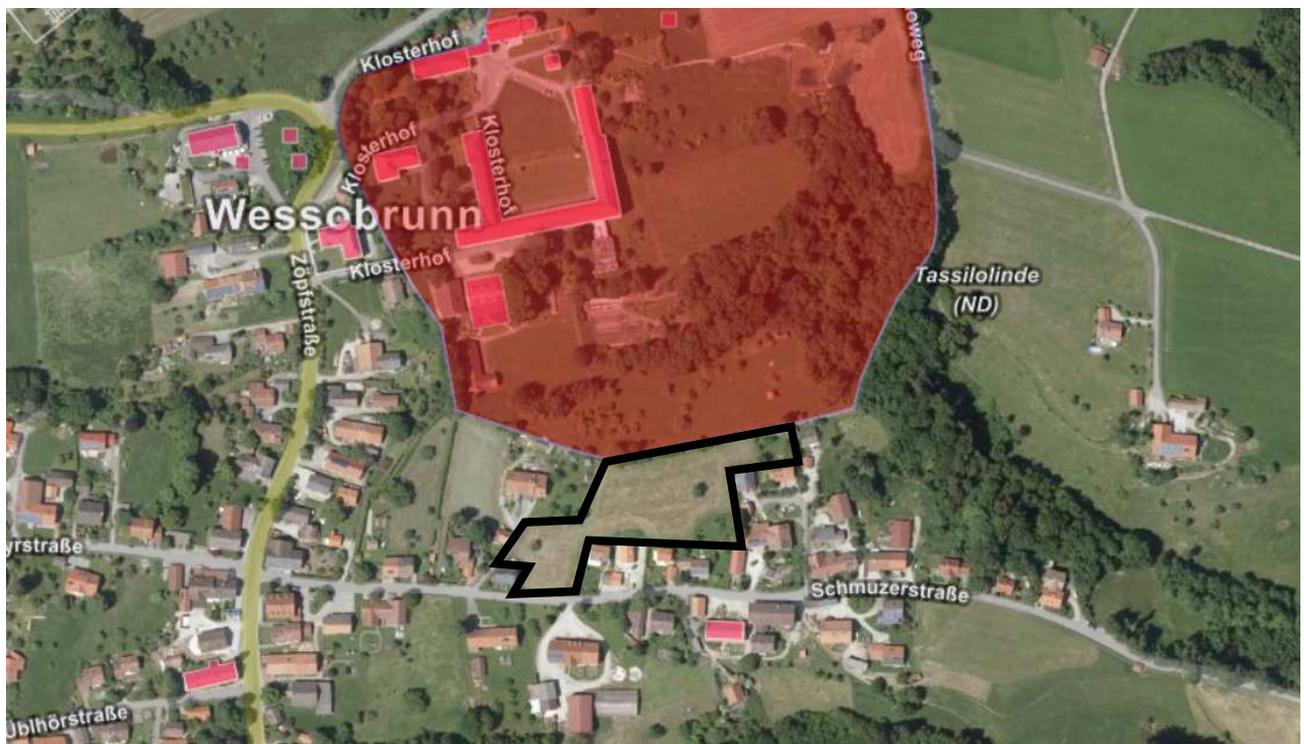


Abb. 7 Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas, Stand April 2018; schwarz umrandet der Geltungsbereich

Wie in der vorangegangenen Abbildung zu erkennen ist, befinden sich im Planungsgebiet selbst keine Bau- und Bodendenkmäler. Die Klostermauer entlang der nördlichen Grenze gehört allerdings

bereits zum Ensemble des Klosters Wessobrunn. Das Vorkommen von unterirdischen, bisher unbekanntem Bodendenkmälern auch im Planungsgebiet kann deshalb nicht völlig ausgeschlossen werden.

Blickbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und dem Kloster Wessobrunn gibt es nur an wenigen Stellen, da weite Teile durch hohen Baumbestand abgedeckt werden. Von der Schmuzerstraße aus gibt es nur noch wenige Sichtachsen, die vor allem in den Wintermonaten (wenn die Bäume unbelaubt sind) einen Ausblick zum Kloster möglich machen. Ob diese Blickbeziehungen weiter bestehen bleiben, hängt neben der baulichen Entwicklung vor allem von der gärtnerischen Gestaltung an der Schmuzerstraße ab. Bereits jetzt sind hier in einigen Abschnitten hohe Sträucher als Grenzbepflanzung vorhanden, die einen Blick auf das Kloster verhindern. Die nachfolgenden Bilder wurden aus dem Inneren des Klosters heraus erstellt:



Abb. 8 Sicht aus dem Kloster linkes OG Richtung Süden (Quelle: Bauamt Wessobrunn, Juli 2018)



Abb. 9 Sicht aus dem Kloster OG Mitte Richtung Süden (Quelle: Bauamt Wessobrunn, Juli 2018)



Abb. 10 Sicht aus dem Kloster rechtes OG Richtung Süden (Quelle: Bauamt Wessobrunn, Juli 2018)

Die Klostermauer ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und ist in einigen Abschnitten renovierungsbedürftig.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler sind anlage- und baubedingt (soweit derzeit bekannt) **nicht betroffen**. Aufgrund der Nähe zum Kloster gilt für das gesamte Planungsgebiet eine Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 BayDSchG. In diesem Verfahren werden ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen geprüft und festgelegt, die baubedingte Beeinträchtigungen vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich die neuen Gebäude gut in das vorhandene Siedlungsbild einbinden lassen können. Die vorhandene Siedlungsgrenze wird nicht überschritten. Die Bebauung rückt zwar näher an die Klostermauer heran. Die privaten und öffentlichen Grünflächen (=Fläche für das Ökokonto) sichern jedoch die Erhaltung eines ausreichenden Abstands, um die Mauer auch weiterhin erlebbar zu machen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt dazu eine Visualisierung der möglichen neuen Baukörper:



Abb. 11 Blick von der Klosterwiese in Richtung Kloster, April 2017, gelb visualisiert geplante Einzelhausbebauung

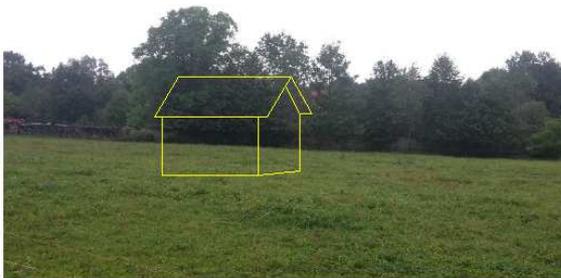


Abb. 12 Vergleich zu oben: durch Bäume verdeckte Blickachse

In Bezug auf die obige Darstellung ist zu berücksichtigen, dass die dargestellten Blickachsen ausschließlich aus den Fenstern der Bestandsbebauung an der Schmuzeerstraße sowie von der Klosterwiese selbst erlebbar sind, die öffentlich nicht zugänglich ist. Von der Schmuzeerstraße aus selbst ist in Folge der straßenbegleitenden Gehölze (privater Sichtschutz) nur an sehr wenigen Stellen ein Blick in Richtung Kloster möglich.

Die Festsetzungen sehen eine geringe Baudichte mit Einzelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen vor. Dies entspricht Gebäudebestand südlich und östlich des Planungsgebiets. Die neuen Gebäude überragen die Bestandsgebäude somit nicht und können damit auch keine Zäsur bilden, die ein Nachteil für das Kloster haben könnte.

Vor der Klostermauer verbleibt eine 15m breite unverbaubare Grünfläche zur Einbindung. Hier sind Obstbäume geplant, der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Es ist somit davon auszugehen, dass bei einer maximalen Wandhöhe von 5,20m der neue Gebäudebestand so gut wie vollständig durch die Gehölze verdeckt werden.

Die Belange der Baudenkmalpflege sind somit zwar berührt, die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung (v.a. die Erhaltung und Ergänzung der Gehölze entlang der Klostermauer, die Erhaltung von Abstandsflächen zur Klostermauer, die geplante niedrige Bauhöhe) tragen jedoch dazu bei, dass das Klosterensemble in seiner Wirkung auch weiterhin erlebbar bleibt.

Landschaftsbild

Basisszenario

Genau wie das gesamte Siedlungsgebiet von Wessobrunn ist das Planungsgebiet stark landwirtschaftlich geprägt. Die große Wiesenfläche liegt zwar am Ortsrand, durch die Klostermauer im Norden wirkt die Fläche vor Ort aber eher wie ein Innenbereich. Die umliegende Bestandsbebauung wird durch große Gartenflächen und Obstwiesen bestimmt.

Auswirkungen

Anlagebedingt entfällt zwar eine große Grünfläche in Ortsrandlage, die Festsetzung insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gewährleisten jedoch, dass sich die neuen Gebäude gut in das Ortsbild einbinden lässt. Auch der angestrebte hohe Durchgrünungsgrad trägt dazu bei. Trotz der Veränderung des örtlichen Landschaftsbilds und die Inanspruchnahme der klosternahen Flächen werden **nur geringfügige** Auswirkungen erwartet.

Durch Baufahrzeuge und Kräne wird das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild temporär beeinträchtigt. Diese sind als **gering erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingt sind in Folge der Nutzung als Dorfgebiet **keine Auswirkungen** für das Landschaftsbild zu erwarten.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung einer zulässigen GR für Hauptgebäude, die bis zu einer GRZ von maximal 0,3 überschritten werden darf
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen im Übergang zur Ökokontofläche
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken
- Begrenzung artenarmer und vegetationsfreier Kies- und Splittbeete zur Förderung des Artenreichtums
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Anpassung der zulässigen Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude am Bestand

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Insbesondere im Hinblick auf die Erschließung wurden verschiedene Varianten im Vorfeld geprüft, die im Vorentwurf auch eine Überplanung der westlich angrenzenden Hofstelle vorsah:



Abb. 13 Verschiedene geprüfte Varianten der Erschließung (AGL Juli 2017)

Die vorliegende Variante stellte sich im Hinblick auf die mögliche Grundstücksaufteilung, sowie des Erschließungsflächenanteils als günstige Variante heraus. Zudem wird durch die Situierung des Wendehammers ganz im Osten eine Anbindung an das dortige Kanal- und Leitungsnetz möglich.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich im Rahmen der Entwurfsfassung im Westen reduziert.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Baugrundgutachten zum Einfamilienhaus Schmuizerstraße 15a, Wessobrunn, IGVP Ingenieurbüro für Geologie, Vermessung und Planung GmbH, Göttingen, 01.08.2008
- Fachliche Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung, Ingenieurbüro Neudert GmbH, vom 01.02.2019

Weiterhin wurde im August 2017 ein Geländebegang durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

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

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Klostermauer“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets an der Schmuzerstraße nach Norden in Richtung Klostermauer. Geplant ist die Ausweisung von 9 neuen Bauparzellen. Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch eine Viehweide bestimmt. Entlang der Klostermauer befinden sich einige Laubgehölze, im Osten befinden sich wenige Obstbäume.

Wie die nachstehende Tabelle darstellt, sind mit Ausnahme des Flächenverlustes nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte sowie dem hohen Durchgrünungsgrad in Verbindung mit dem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen zum größten Teil Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Die Entnahme einzelner Obstbäume kann durch Ersatzpflanzung im Planungsgebiet direkt ausgeglichen und die Biodiversität insgesamt sogar erhöht werden.

Mittel erhebliche Auswirkungen ergeben sich ausschließlich für das Schutzgut Fläche, da aufgrund der geringen Baudichte mit Einzelhäusern eine größere Flächeninanspruchnahme erforderlich ist als zum Beispiel im Geschosswohnungsbau notwendig wäre. Die positiven Effekte, die dadurch jedoch im Hinblick auf die Biologische Vielfalt entstehen, wiegen diese Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche jedoch auf und sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung.

Da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten, ist keine Ausgleichsfläche erforderlich. Die im Planungsgebiet festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft wird für das kommunale Ökokonto gesichert.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Baudenkmäler, Landschaftsbild)	
		Tiere	Pflanzen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbarkeit						+	+				
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.									
			betr.									
		Lärm	bau.					K			K	
			betr.									
		Erschütterung	bau.									
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									
		Wärme	bau.									
			betr.									
		Strahlung	bau.									
			betr.									
	Belästigung, Störung	bau.					K	K	K	K		
		betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.									
			betr.									
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.									
			betr.									
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
Zusammenfassung												

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Etting, den 28.01.2020


 Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/Apwq6oME1iEYZAR0UDVBalJyQNNpEJiruduS-jJOS6OVVfH_kEpTVgywu-E5drtdoaKF2t6cqJdSIQo3zMgXGVQ99t1Eee-5RkCXMM-pCvQmc5T411DHgJq1coUu59culi/Apw17/H_k53/duSe1 [Stand April 2018]

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: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&layers=service_geo_vt3¢er=4481292,5301241,31468&lod=6 [Stand April 2018]

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]