

**Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes  
mit integrierter Grünordnung  
„Östlich der Peißenbergerstrasse“  
der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Paterzell**

**Begründung  
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Am 13.12.04 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wessobrunn beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 125, 125/1, 125/2, 126/2, 199 Teilfl. und 213 Teilfl. aufzustellen.

Die Gemeinde steht unter großem Druck, geeignetes Bauland für die einheimische Bevölkerung auszuweisen. Außerdem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dem bestehenden Beherbergungsgewerbe die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn, Ortsteil Paterzell wird derzeit geändert. Das bedeutet für das bauplanungsrechtliche Vorgehen, dass ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 durchgeführt wird.

**B.) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes**

*Lage, Größe:* Das Plangebiet wird durch die Peißenberger Strasse im Westen und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 23.000 m<sup>2</sup>.

*Höhenentwicklung:* Bei dem Gebiet handelt es sich um ein leicht nach Osten fallendes, hängiges Gelände.

*Beschaffenheit des Untergrundes:* Ein Baugrundgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben. Auf Grund der Erkenntnisse vor Ort ist mit schlechtem Baugrund zu rechnen, wobei die Sickerfähigkeit des Geländes als gut zu bezeichnen ist.

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Auf Grund der zu erwartenden unterschiedlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird empfohlen, für die jeweils zu beplanenden Grundstücke ein eigenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

### **C.) Geplante bauliche Nutzung:**

Das Bauland wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

Das gesamte Gebiet ist durch eine zweigeschossige Bauweise bestimmt.

### **D.) Städtebau**

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Östlich der Peißenbergerstrasse." wird eine ortsverträgliche Nachverdichtung und Erweiterung sichergestellt.

Den bestehenden Betrieben und Wohnhäusern wurde durch die erweiterten Baugrenzen die Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung gegeben.

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

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

Im Bebauungsplan wurde hinsichtlich der ausübenden Landwirtschaft ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Das Gebiet wird über die Peißenberger Strasse erschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden derzeit in Einzelanlagen entsorgt. Die Gemeinde Wessobrunn hat jedoch bereits die Planung in Auftrag gegeben, welches die Kanalisierung des betreffenden Gebietes regeln soll.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

## G.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Paterzell – östlich der Peißenberger Straße“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

### 1. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Wessobrunn stellt im Ortsteil Paterzell den Bebauungsplan „Paterzell – östlich der Peißenberger Straße“ auf. Dieser Bebauungsplan setzt den Bestand im Osten von Paterzell fest. Dies sind der Landgasthof Eibenwald mit seinen Nebengebäuden und Parkflächen sowie zwei Wohnhäuser. Im Osten des Gebietes soll Baurecht für zwei zusätzliche Wohnhäuser und weitere Parkplätze für den Landgasthof geschaffen werden. Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Paterzell und wird im Westen von der Peißenberger Straße und im Norden, im Osten und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Flächen sind schwach nach Süden geneigt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anliegerstraße.

Die geplante Neubebauung ist an den bestehenden Gewerbebetrieb gebunden (Appartementhaus, Einfamilienhaus) sodass ein anderer Standort aus betriebstechnischen Gründen ausscheidet und alternative Standorte auch deshalb nicht in betracht kommen.

### 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet liegt im Osten vom Wessobrunner Ortsteil Paterzell in der naturräumlichen Einheit „Hohenpeißenberg und Wessobrunner Höhen“.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau gehört das Gebiet zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Wessobrunner Höhen und Hohenpeißenberg“.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet sind auf den Flächen nicht ausgewiesen. Etwa 200 m nördlich des Gebietes beginnt das Naturschutzgebiet „Eibenwald bei Paterzell“.

Der westliche Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Dort bestehen einige Bäume, die jedoch nicht kartiert wurden, da keine bauliche Ausweisung erfolgt.  
Die Erweiterungsfläche im Osten wird bisher intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

### 3.1 Schutzgut Boden

Das heutige Bild der Landschaft von Paterzell entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit (Ammersee-Gletscherzunge) und ihrer Schmelzwässer. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft. Das vorliegende Gebiet hat eine Meereshöhe von ca. 640 m. Charakteristisch für das Hügelland sind Moorbildungen, die im vorliegenden Gebiet nicht vorkommen. Südöstlich des Gebietes finden sich im Tal des Rottgrabens hochwertige Moorflächen.

Ausgangsmaterial im Gebiet ist somit lehmiger Moränenkies. Leitbodentypen der Würmmoräne sind Parabraunerden und Braunerden. Die Böden sind flach- bis tiefgründig, frisch bis mäßig feucht, von mittlerer Qualität (40-60) und unterliegen der Grünlandnutzung

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit im Jungmoränengebiet ist gering.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für  
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)  
zustandes)

### 3.3 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Paterzell im Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Paterzell bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50%.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rande der Grünlandflächen, auf denen nachts Kaltluft entsteht und anschließend nach Südosten abfließt. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägten Kaltluftströme. Außerdem sind die durch die beiden geplanten Gebäude überbauten Flächen so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut

