

**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

Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann. Das eigentliche Kaltluftgebiet liegt östlich des Plangebietes im Tal des Rottgrabens mit dem Zellsee.

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

### 3.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

Der Talraum des Rottgrabens und der Zellsee sind als FFH-Gebiet und als Vogelschutzgebiet festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung der geschützten Flächen geht aus der Karte auf der folgenden Seite hervor. Aufgrund der Distanz (ca. 600 m) sind durch die beiden geplanten Gebäude und die Erweiterung der Stellplätze für den Landgasthof (ausgenommen die Belange des Landschaftsbildes, siehe unten) keine negativen Auswirkungen auf die geschützten Flächen zu erwarten.

In der Erweiterungsfläche ist ein sehr alter Birnbaum vorhanden, der möglichst lang erhalten werden sollte (vorgesehen ist die Einbindung in die Obstwiese).

Die Erweiterungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

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

### 3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegt einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung mißt sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die hügelige Grundmoränenlandschaft „Hohenpeißenberg und Wessobrunner Höhen“.

Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die in der Umgebung des Plangebietes ein äußerst reizvolles Landschaftsbild zur Folge hat. Das durch Bäume, Baumgruppen, Hecken, Waldränder und Feuchtgebiete gegliederte Grünlandgebiet ist landschaftsästhetisch sehr hoch einzustufen ist.

Das Plangebiet liegt oberhalb des Tales von Rottgraben und Zellsee in einem Abstand von ca. 700 m zum Zellsee. Das Tal zeichnet sich durch eine Vielzahl von Feuchtwiesen, Mooren, Gräben und Gehölzbeständen aus, zeigt aber auch mit dem südlich gelegenen Segelflugplatz einen intensiven Erholungsbestand. Der Zellsee ist als Fischzuchtgebiet künstlich angelegt, er besitzt trotzdem eine hohe ökologische Ausstattung mit überregionaler Bedeutung für den Artenschutz.

Im Norden beginnt im Abstand von ca. 300 m der vielbesuchte Paterzeller Eibenwald.

Das Baugebiet liegt in reizvoller landschaftlicher Lage mit Blick nach Osten in die reich gegliederte Moränenlandschaft und nach Süden mit Blick in das Tal des Rottgrabens und auf die Alpenkette. Ebenso ist das Gebiet natürlich aus dem Moränengebiet und aus dem Tal des Rottgrabens einsehbar, so dass bei einer baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Das Landschaftsbild der Bebauungsplanerweiterung selbst ist eine nach Süden geneigte Wiese am Ortsrand mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild.

Allerdings hat die Umgebung eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der hohen Bedeutung des Landschaftsbildes in der Umgebung wurde der Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild die Kategorie II oben zugewiesen, obwohl sie im Leitfaden nicht vorgesehen ist.

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

### 3.6 Schutzgut Mensch

Bei der Gestaltung des Baugebietes wurde auf ein hohes Maß an Wohnumfeldqualität geachtet.

Die Immissionen durch die im Westen des Plangebiets liegende Kreisstrasse WM 299 können auf Grund des geringen Verkehrsaufkommen nahezu vernachlässigt werden. Hinzu kommt, dass die geplante Neubebauung deutlich unterhalb des bestehenden Strassenniveaus liegt und zudem von den bestehenden Bauten im Westen, hangoberseitig der geplanten bebauung zum grossteil abgedeckt werden.

Lediglich durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Osten des Planungsgebietes ist mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen. Diese sind jedoch nur durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Die Immissionen durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Gastwirtschaft) orientieren sich ausschließlich in Richtung Süden (Parkplatz) und werden durch die Betriebsgebäude abgedeckt.

Mit weiteren Immissionen oder Emissionen ist im Baugebiet durch die geplante Nutzung als MI nicht zu rechnen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die städtische Müllabfuhr gesichert, so das auch hier keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten sind.

### 3.7 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

## 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Paterzell – östlich der Peißenberger Straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

- Die zusätzlichen Gebäude überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland. Die Böden verlieren ihre natürliche Ertragsfunktion.
- Die zusätzlichen Stellplätze für den Landgasthof überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland. Die Böden verlieren ihre natürliche Ertragsfunktion.
- Die beiden vorgesehenen Gebäude sowie die Stellplätze für den Landgasthof sind aus der Landschaft sichtbar und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im folgenden die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet:

- 4.0 Planungsvoraussetzungen  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
- 4.1 Vorhabenstyp
- Art der baulichen Nutzung  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO). nein
  - Maß der baulichen Nutzung  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. ja
- 4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); Flächen höherer Bedeutung, wie
    - Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
    - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
    - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.ja
  - Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken; Durchlässigkeit und Pflanzbindungen zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen). ja
- 4.3 Schutzgut Boden
- Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. ja  
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasser-durchlässige Beläge wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge) möglichst klein gehalten.
- 4.4 Schutzgut Wasser
- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja  
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
  - Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers ja vorgesehen.  
Niederschlagswasser von Straßen und Wegen wird, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickern.  
Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.

#### 4.5 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja  
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.  
Durch Verwendung von Fassaden- und Dachbegrünungen soll das Aufheizen von Gebäuden verhindert werden

#### 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. nein
- Einbindung in die Landschaft: ja  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Neuanlage von Obstwiesen und Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Süden und im Osten des Gebietes).

Da in der Checkliste nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet Ausgleichsflächenbedarf. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet und durch die Einsehbarkeit der Erweiterung aus der Landschaft.

#### 5. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Wessobrunn auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort. Außerdem stehen die Bauwünsche in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung (Schaffung von Wohnraum für Familienangehörige und für Mitarbeiter des Landgasthofs).

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

### a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben unvermeidbare Konflikte (Überbauung, Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes, Einengung des Kaltluftabflußgebietes), die minimiert und ausgeglichen werden müssen.

### b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Parkplätzen und Wegen
- Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken und den zusätzlichen Stellplätzen für den Landgasthof
- Nutzung erneuerbarer Energien bei den beiden geplanten Wohngebäuden (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen)

## 7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können. Im wesentlichen sind dies

- Die vorgesehenen Gebäude überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland.
- Die zusätzlichen Stellplätze für den Landgasthof überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland. Die Böden verlieren ihre natürliche Ertragsfunktion.
- Die beiden vorgesehenen Gebäude sowie die Stellplätze für den Landgasthof sind trotz umfangreicher vorgesehener Pflanzmaßnahmen aus der Landschaft sichtbar und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

## 8. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland) und niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5. Festgelegt werden:

Der gesamte westliche Teil des Plangebietes mit Gebäuden, Erschließungsstraßen und Stellplätzen ist Bestand und damit nicht ausgleichspflichtig.

Ausgleichspflichtig sind die beiden zusätzlich geplanten Wohnhäuser sowie die zusätzlichen Stellplätze für den Landgasthof.

Da in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise als landschaftlicher Belang nur die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu würdigen ist (alle anderen Fragen wurden mit „ja“ beantwortet, die Frage nach der Art der baulichen Nutzung ist kein landschaftlicher Belang) und wegen der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor für die Baugrundstücke auf 0,3 und für die zusätzlichen Stellplätze auf 0,2 festgesetzt.

Wegen der Größe des Grundstückes Fl. Nr. 125 kann nicht das ganze Baugrundstück als Eingriffsfläche angerechnet werden. Als Eingriff werden die sehr ausgedehnten Baufenster gerechnet, die die durchschnittliche Größe eines Wohngartens haben.

Es ergibt sich dadurch der folgende Ausgleichsflächenbedarf:

Baufenster für die zusätzlichen Baugrundstücke	
1.430 m <sup>2</sup> x Faktor 0,3 =	429 m <sup>2</sup>
Zusätzliche Stellplätze für den Landgasthof	
1.161 m <sup>2</sup> x Faktor 0,2 =	<u>232 m<sup>2</sup></u>
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>	<b>661 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsfläche wird im Plangebiet nachgewiesen durch die Anlage von zwei Obstwiesen zwischen den geplanten Wohngebäuden bzw. den zusätzlichen Stellplätzen für den Landgasthof. Die Obstwiesen haben zusammen eine Größe von 1.678 m<sup>2</sup> und übersteigen damit weit die Fläche des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs.

Die Planung geht davon aus, daß die Grundflächenzahl (GRZ) bei den zwei Baugrundstücken nicht größer ist als 0,35. Sollte ein Bauantrag mit einer GRZ über 0,35 eingereicht werden, sind die Ausgleichsflächen neu zu berechnen.

## 9. Ausgleichsfläche

Der notwendige Ausgleich für die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan erfolgt durch die Anlage von zwei Obstwiesen innerhalb des Geltungsbereiches.

Im unregelmäßigen Verband werden hochstämmige Obstbäume (robuste lokaltypische Sorten mit möglichst geringer Pflegebedürftigkeit) gepflanzt. Die Ertragsleistung ist nachrangig, im Vordergrund steht der Naturschutzaspekt. Der

Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 8 – 12 m. Die Bäume erhalten in den ersten 5 Jahren einen Aufbauschnitt.

Der vorhandene alte Birnbaum wird so lange wie möglich erhalten und in die Obstwiese einbezogen.

Die Bodenschicht wird zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Darüber hinaus sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Junge Bäume sollen gezielt und frühzeitig nachgepflanzt werden, um die Bestände auch langfristig zu erhalten. Optimal ist ein gestufter Altersaufbau innerhalb des Bestandes
- Ältere Bäume sollen nur gelegentlich geschnitten werden
- Abgängige und abgestorbene Bäume sollen aus Artenschutzgründen noch einige Jahre stehen bleiben
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide soll gänzlich verzichtet werden
- Die Bodenschicht kann gemäht oder beweidet werden. Die Form der Nutzung soll aber unbedingt extensiv sein (z.B. ein bis zwei Mahdtermine im Jahr). Optimal erscheint ein kleinräumiger Wechsel (Mosaik von Mahdterminen und Mahdhäufigkeiten oder verschiedenen Nutzungsformen (Wiese, Weide, Brache)), da dann auf engem Raum ein unterschiedliches Angebot an Strukturen, Mikroklima und Blüten zur Verfügung steht.
- Teilflächen (z.B. Randstreifen) sollen nur alle paar Jahre gemäht werden (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)
- Strukturen oder Habitatkombinationen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sollen erhalten und gezielt neu geschaffen werden (z.B. Baumruinen, Baumhöhlen, Totholz am Baum, Holzstapel, hölzerne Zaunpfähle, Schnittguthaufen, Falllaubhaufen, Fallobst, ungemähte Grasstreifen, dürre Pflanzenstengel, kurzrasige Bereiche, Lesesteinhaufen, Nistkästen). Sie stellen für viele gefährdete Arten – insbesondere in Kombination mit den Obstbäumen und einer blütenreichen Bodenschicht – Mangelfaktoren dar.

Die Obstbäume werden spätestens im Jahr nach der Baufertigstellung gepflanzt. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese im Bereich der Obstwiesen soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der detaillierten o.g. Ziele erfordert einen Zeitraum von Jahrzehnten.

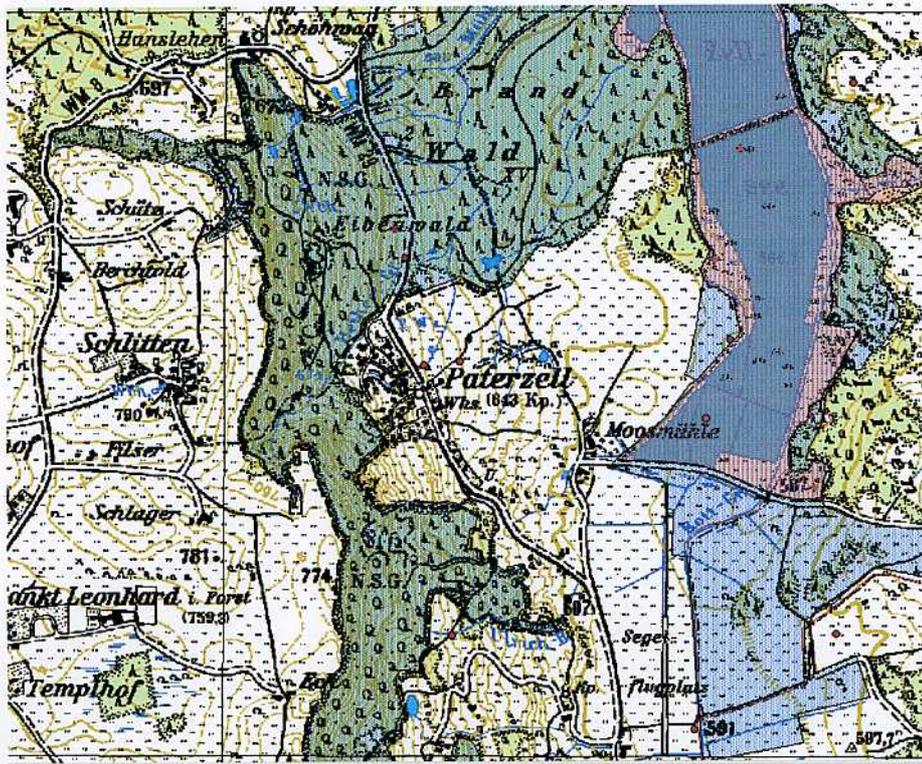
#### 10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, nach 4 Jahren die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begehen, um die Entwicklung der Obstbäume und die Aushagerung der Wiesen zu begutachten. Anschließend wird die weitere Pflege einvernehmlich festgelegt.

#### 10. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muß. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

## FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet



Die rot schraffierten Flächen am Zellsee sind festgesetzt als Vogelschutzgebiet.

Die blau gefärbten Flächen am Zellsee und im Tal des Rottgrabens sind festgesetzt als FFH-Gebiet.

### H.) Hinweise

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

Gemeinde Wessobrunn  
den 13.09.2005

H. B. Lang

Bürgermeisterin

Planung  
Schongau, den 13.09.05

Architekturbüro

Hörner

Grünordnung  
Diessen, den 13.09.05

Landschaftsarchitekt

Goslich