

**Gemeinde Wessobrunn**

**Landkreis Weilheim-Schongau**

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**

**„Templhoffeld“**

gemäß § 13b BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 31.05.2022

geändert: 26.07.2022

**Gemeinde Wessobrunn**

Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

## **AGL**



---

### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

[office@agl-proebstl.de](mailto:office@agl-proebstl.de)

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>	<b>10</b>
<b>4.6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>4.7</b>	<b>Rettungswege</b>	<b>10</b>
<b>4.8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>4.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>4.10</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>17</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wessobrunn hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bedarf nach Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, an die nach Süden das bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet anschließt.

Es umfasst eine Fläche von 16.465 m<sup>2</sup> und beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 948/1, 948/4, 954/4 und 954/5.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und eine zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wird der § 13b BauGB angewandt, bei dem bisherige Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 25.06.2019 ist die Fläche nicht als Wohnbaufläche eingepplant.

Stattdessen sind in den folgenden Bereichen in der näheren Umgebung geplante Wohnbauflächen (WA) dargestellt (siehe Abb. 1)

Guggenberg: 8.800 m<sup>2</sup> (geplante Neubebauung)

Wolfhof: 8.500 m<sup>2</sup> (geplante Neubebauung)

16.230 m<sup>2</sup> (Übernahme bestehender Wohnbebauung in WA)

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden im überarbeiteten Entwurf mit geplanter Auslegung und Beteiligung der Träger und Öffentlichkeit im Juni 2022 die Flächen Guggenberg und Wolfhof nicht mehr als geplante Wohnbauflächen (WA) dargestellt. Dies betrifft 17.300 m<sup>2</sup> geplante Wohnbaufläche, die stattdessen im Bereich Templhoffeld (16.465 m<sup>2</sup>) als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Ursache für die Veränderung ist die Tatsache, dass sich über den Planungsprozess die Verfügbarkeit der aktuellen Fläche ergeben hat. Damit kann der Anteil an Nachfrage im Bereich des Ortsteils Forst in besser angebundener Lage und in der Nähe von Versorgungseinrichtungen umgesetzt werden.

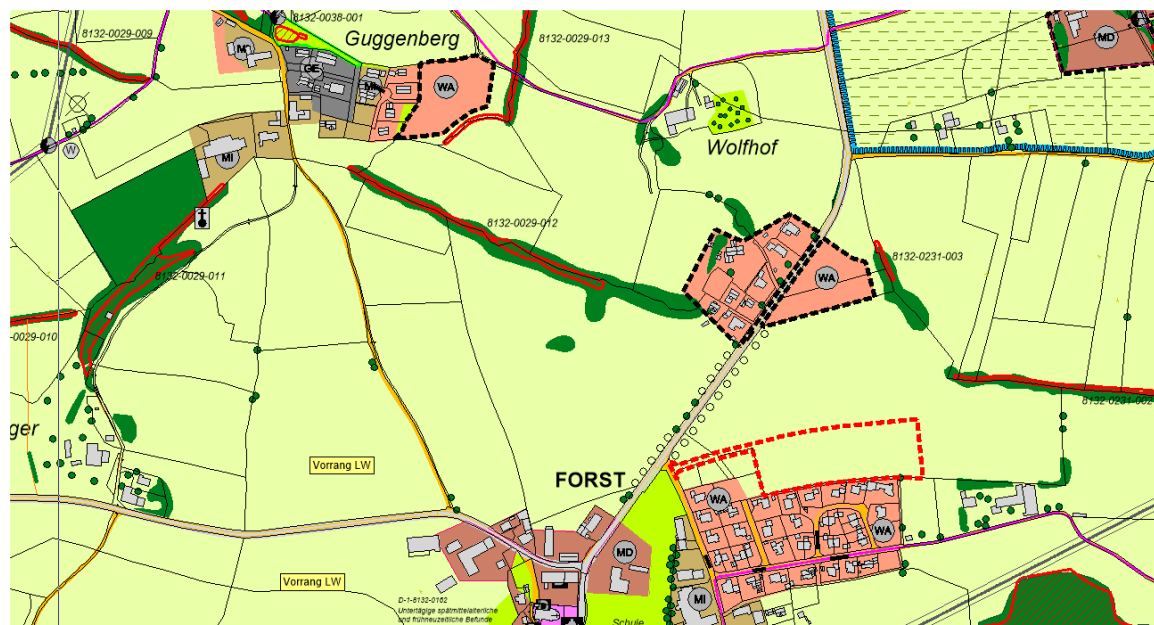


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan Entwurf 25.06.2019 mit Abgrenzung der geplanten Darstellungen allgemeine Wohngebiete (schwarz) und geplante Wohnbaufläche Templhoffeld (WA) rot

#### Wohnflächenbedarfsermittlung in der Begründung zum Entwurf Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Es werden die Parameter zum prognostizierten Bevölkerungswachstum sowie der geplanten Wohn- und Bebauungsdichte miteinander in Beziehung gesetzt. Darüber hinaus wird bezüglich der Belegdichte noch ein sogenannter "Auflockerungsfaktor" von 25 % ergänzt, der einen eventuell ansteigenden Bedarf von mehr Wohnraum pro Einwohner berücksichtigt.

<b>Angenommener Einwohnerzuwachs 2023 – 2038</b> (0,7% p.a.; ausgehend von einem Bevölkerungsstand von im 2.243 im Jahr 2020)	<b>253 EW</b>		
<b>Anzahl benötigter Wohneinheiten bei Belegungsdichte von 2,3</b> (253 EW / 2,3 WE)	<b>110 WE</b>		
<b>Auflockerungsbedarf +25 %</b>	<b>28 WE</b>		
<b>Gesamtanzahl der benötigten Wohneinheiten</b>	<b>138 WE</b>		
<b>Wohngebäude bzw. Grundstücksbedarf (G) bei 1,5 WE je Gebäude</b> (138 WE / 1,5 WE je Gebäude)	<b>92 G</b>		
<b>Bruttobauflächenbedarf für die nächsten 15 Jahre</b>			
<b>Nettobaufläche</b>	<b>Bruttobaufläche</b>	<b>Anzahl Grundstücke</b>	<b>Bedarf in ha</b>
500 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	x 92	5,75 ha
600 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>		6,90 ha
700 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>		8,05 ha
800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>		9,20 ha

Tab. 1 Wohnflächenbedarfsermittlung – Bevölkerungszuwachs

Für einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 0,7 % würden somit zwischen 5,75 und 9,2 ha Bauflächen in den nächsten 15 Jahren benötigt. Die Gemeinde Wessobrunn strebt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser an, wodurch von einem **Gesamtbedarf von ungefähr 7 ha** auszugehen ist.

Bezüglich des Bedarfs an Bauland im Gemeindeteil Forst wurde durch die Gemeinde im Frühjahr 2021 eine individuelle Bedarfsanfrage durchgeführt, in der die Bürger ihre Wünsche bezüglich Art des Wohngebäudes (Einzel- oder Doppelhaus) sowie der Grundstücksgrößen äußern durften. Hierbei stellte sich heraus, dass der größte Teil der Bürger ein Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> anstrebt.

Mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 535 m<sup>2</sup> wird dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des Flächensparens Rechnung getragen. Zudem werden zwei Parzellen für die Bebauung mit je zwei Doppelhaushälften angeboten. Damit wird zwar eine Verdichtung erreicht, gleichzeitig aber auch eine Bebauung umgesetzt, die zur lokalen Baustruktur passt.

### Potentialflächen

Die Ausweisung von Bauflächen soll nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zum Flächensparen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Hierzu wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans vom 25.06.2019 das mögliche Nachverdichtungspotential untersucht:

*Im Sinne der Innenentwicklung wurde zunächst untersucht, wieviel Nachverdichtungspotential im Gemeindegebiet vorhanden ist. Dazu wurde überprüft, wo sich bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- oder Mischbauflächen befinden, die jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurden (in Abbildung beispielhaft rot umrandet). Freiräume innerhalb von Bauflächen im Außenbereich bleiben dabei unberücksichtigt, da das Leitbild ausdrücklich eine Stärkung der Ortskerne und nur maximal geringfügige Ergänzungen im Außenbereich vorsieht. Baulücken, die bereits gärtnerisch genutzt werden oder erhaltenswerten Baumbestand haben, blieben ebenfalls unberücksichtigt, da diese zum prägenden Siedlungsbild gehören und zur Gewährleistung des Durchgrünungsgrads erhaltenswert sind (vgl. Vorgaben des LEP und des RP).*

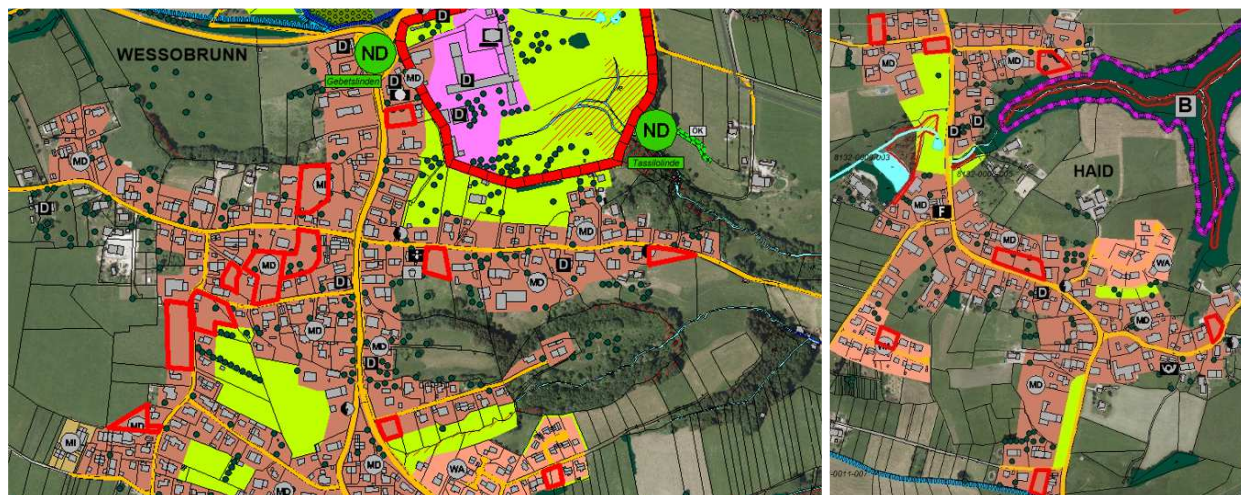


Abb. 2 Darstellung der Flächen mit potentiellen Nachverdichtungspotential (rot umrandet) am Beispiel von Wessobrunn und Haid

Die Bestandsaufnahme im Jahr 2019 ergab Baulücken im Innenbereich von ca. 3,26 ha. Dabei handelt es sich vor allem um kleinere Baulücken oder um Teilbereiche von noch nicht entwickelten größeren Bauflächen. (Paterzell: 0,36 ha, Haid 0,8 ha, Wessobrunn 1,9 ha, Forst 0,2 ha). Es ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieses Nachverdichtungspotentials mittel- bis langfristig nicht verfügbar ist, da große Gärten auch zur Qualität eines Wohngebäudes beitragen. Daher wird nur ein Prozentsatz von 50 % der Baulücken als realistisch verfügbar angesetzt. Damit ergibt sich ein potentiell innerörtliches **Nachverdichtungspotential von ca. 1,63 ha.**

Für den Gemeindeteil Forst wurde lediglich ein Nachverdichtungspotential von 0,2 ha erkannt, so dass eine Neuausweisung von Wohnbauflächen an bestehende Wohngebiete angrenzend in diesem Bereich des Gemeindegebietes als sinnvolle Möglichkeit der Deckung des Bedarfs zählt.

Bezüglich der Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude wurde im Jahr 2017 eine Anfrage durch die Gemeinde bezüglich der Wiederaufnahme der Nutzung von leerstehenden Gebäuden durch Miete oder Verkauf an 24 Eigentümer im Gemeindebereich gestellt. Der Großteil der angefragten Objekte befindet sich verteilt in den einzelnen Weilern im Außenbereich des Gemeindegebietes.

Laut aktuellen Stand sind nur noch vier der angefragten Objekte von Leerstand betroffen. Alle weiteren sind inzwischen vermietet, verkauft oder selbst genutzt, da das Interesse an ländlichen Gemeinden und Wohnraum mit Garten im Zuge der Pandemie erheblich zugenommen hat. Dies gilt auch für die Grundstückspreise.

### 3 LAGE, GRÖÖE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS



Abb. 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot)



Abb. 4 Blick Richtung Südosten

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Sankt Leonhard in Forst nördlich bestehender Wohnbebauung. Die Wiese wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab.

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

### 4.1 Allgemeines

Die Ortsrandlage erfordert eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand sowie in den Übergang zur Landschaft. Insbesondere die Baudichte sowie die Dimensionierung der Gebäude soll einerseits eine gute Ausnutzung des Areals ermöglichen, andererseits soll aber auch der für Forst 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 21 neuen Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser zu erschließen. Die Parzellen weisen Größen für Einzelhäuser von 525 und 660 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser von 440 bis 500 m<sup>2</sup> auf.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen nicht zulässig.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale **Grundflächenzahl** wird mit 0,32 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Baudichte im südlich angrenzenden Wohngebiet und gewährleistet einen hohen Durchgrünungsgrad, der insbesondere am Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft städtebaulich wünschenswert ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf für diese Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die Gebäude ist ausnahmsweise nur für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Außentreppen um zusätzliche 30m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

Nr. Parzelle	Grundstücksgröße (netto)	Grundfläche GRZ 0,32	plus 50% Überschreitung in m <sup>2</sup>	plus 30 m <sup>2</sup> Balkon etc.	Gesamt in m <sup>2</sup>
1	669	214	107	30	351
2	625	200	100	30	330
3	600	192	96	30	318
4a	425	136	68	30	234
4b	400	128	64	30	222
5	555	178	89	30	296
6	555	178	89	30	296
7	535	171	86	30	287
8	545	174	87	30	292



9a	380	122	61	30	212
9b	380	122	61	30	212
10	545	174	87	30	292
11	525	168	84	30	282
12	551	176	88	30	294
13	561	180	90	30	299
14	582	186	93	30	309
15	565	181	90	30	301
16	546	175	87	30	292
17	552	177	88	30	295
18	550	176	88	30	294
19	525	168	84	30	282
20	547	175	88	30	293
21	600	192	96	30	318
<b>gesamt</b>	<b>12318</b>	<b>3942</b>			<b>6603</b>

Abb. 5 Tabelle mit Auflistung der geplanten Parzellen und der zu erwartenden maximal versiegelten Grundfläche bei einer GRZ von 0,32

Wie bereits oben beschrieben, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen. Insgesamt ist somit ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad zu erwarten.

### Baugrenzen

Die **Baugrenzen** haben im Süden einen Abstand von 5 Metern zu bestehenden Grundstücksgrenze mit bestehender Bebauung. Zur geplanten Straße mit Straßenbegrenzungslinie hin und zu den sonstigen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand mind. 3,0 Meter.

Innerhalb der Baugrenzen regelt die Abstandsflächenregelung der Bayrischen Bauordnung die Situierung der Gebäude.

### Wandhöhe, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die zulässige **Wandhöhe** wird für die neuen Gebäude auf 6,20 m begrenzt. Bei dieser Wandhöhe kann unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung das Dach zwar nicht mehr als Vollgeschoss entwickelt, aber noch ausreichend genutzt werden. Dies entspricht den Zielen der Gemeinde, Bauflächen durch eine optimale Ausnutzung der Gebäude zu sparen.

Für die Ermittlung der Wandhöhe wurden für jedes Baufenster **Bezugspunkte** im Gelände festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist dabei so zu situieren, dass die jeweilige Bezugshöhe nicht überschritten wird. Ein Tiefersetzen der Gebäude ist dabei nicht ausgeschlossen.

Zugunsten einer geringen Baudichte sind im gesamten Baugebiet ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig. Dabei sind pro Wohngebäude zwei **Wohneinheiten** zulässig.

#### **4.4 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen**

Die Gestaltungsvorschriften mit rechteckiger Grundform, Satteldach mit Dachüberstand sowie Fassaden in hellen, gedeckten Farbtönen greifen die für Forst typische Gebäudegestaltung auf. Dachaufbauten und Widerkehre werden zur optimalen Ausnutzung der Gebäude zugelassen.

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. Zudem sind Gabionen als Einfriedung unzulässig.

#### **4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Erschließungsstraße ist dabei ein Abstand zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie von mind. 1,50 m einzuhalten. Zudem ist vor Garagen ein Stauraum von mind. 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um ein zügiges Abfließen des Verkehrs zu gewährleisten.

#### **4.6 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt, wie bereits oben erläutert, durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Diese ist mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen und soll als Mischnutzung sowohl für Fahrzeuge als auch für Fußgänger zur Verfügung stehen.

Der Wendehammer hat einen Radius von 6,0 m und ist dadurch für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge geeignet.

Die Parkierung erfolgt auf den Baugrundstücken. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung.

#### **4.7 Rettungswege**

Die Haupteerschließungsstraße wurde mit einer Breite von 6,5 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.

## 4.8 Ver- und Entsorgung

### Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser

Das Baugebiet wird an das kommunale Versorgungsnetz angeschlossen.

### Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** auf den Grundstücken ist laut Baugrundgutachten (Juli 2021, Crystal Geotechnik) zwar möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels einer zentralen Rigolenversickerung für öffentliche und private Flächen und der teilweisen Einleitung in ein Mulden-Rigolen-System gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (mooser Ingenieure). Entsprechende Vorgaben sind den Hinweisen des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Entsorgung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Rückhaltebecken.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über eine herzustellende Druckleitung mit Anschluss in die bestehende Kläranlage Paterzell- Schlitten.

## 4.9 Immissionsschutz

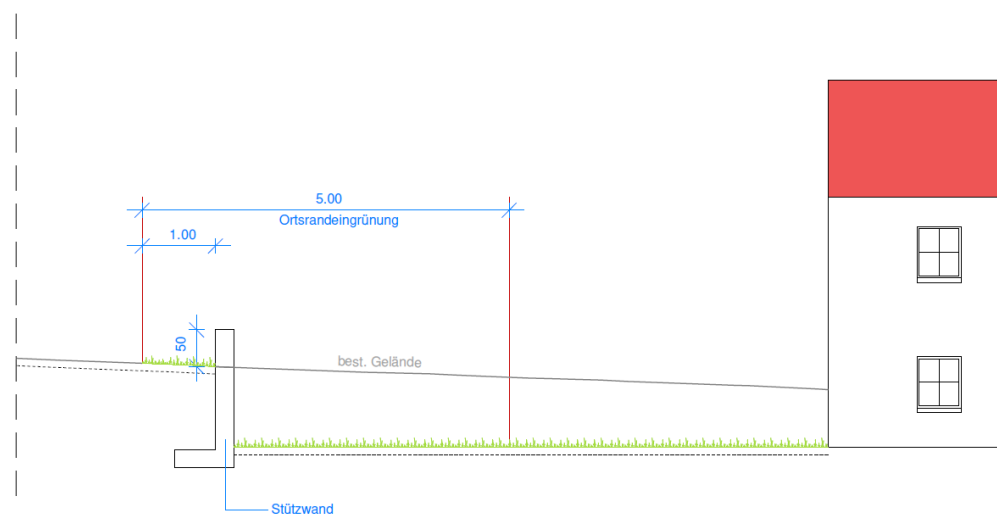
Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da sich die geplante Wohnbebauung in ausreichender Entfernung zur Kreisstraße WM 8 befindet.

## 4.10 Grünordnung

Forst 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 nördlichen Grenze der geplanten Bebauung ist ein 5 m breiter Streifen private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Aufgrund der topographischen Lage sind zur Abhaltung von Hangwasser hier Modellierungen bzw. bauliche Maßnahmen durch eine Winkelstützwand notwendig. (gem. Entwässerungsplanung Mooser Ingenieure März 2022)

## Bereich Winkelstützwand



## Bereich Mulde

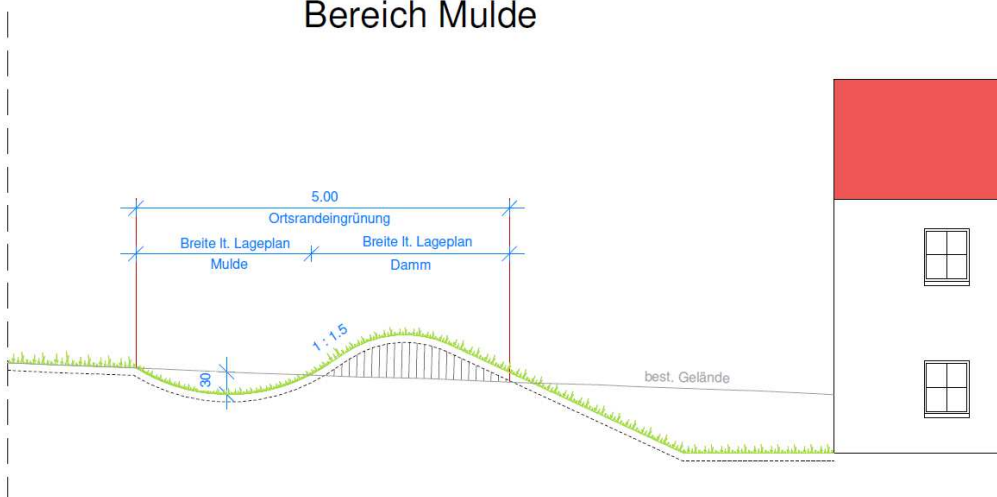


Abb. 6 Systemplan Mulde und Stützwand für den Bereich der privaten Grünfläche Ortsrandeingrünung: Erschließungsplanung Mooser Ingenieure, März 2022

Im mittleren Bereich des neuen Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die hauptsächlich die Funktion als Rückhaltebecken zur Sammlung und Versickerung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers erfüllt. Zusätzlich soll hier in Zusammenhang mit der Wegeverbindung eine gewisse Aufenthaltsqualität für Anwohner z.B. durch die Aufstellung von Bänken geschaffen werden.

Im Bereich der Grundstücke sind pro angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laub- oder 2 Obstbäume sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung zur Verwendung heimischer Laub- und Obstgehölze soll dazu beitragen, eine standortgerechte und den Ansprüchen der heimischen Tierwelt gerecht werdenden Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Straßenbäume festzusetzen.

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

### Schutzgut Fläche

Die vorliegende Ortsrandabrundung in Forst hat eine Flächengröße von 16.465 m<sup>2</sup>, bei der die Erschließungsstraße sowie die erforderlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bereits inkludiert sind. Die Festsetzungen gewährleisten eine lockere Bebauung, die im Vergleich zu einer kompakteren Bauweise, wie sie z.B. in Städten oder größeren Dörfern zu finden sind, einen höheren Flächenbedarf fordert. Im vorliegenden Fall ist die geplante lockere Bauweise der Lage am Ortsrand sowie der Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur geschuldet.

### Schutzgüter Boden und Wasser

Wie in den nach Süden angrenzenden Siedlungsgebieten gründet das Planungsgebiet auf würzeitlichen Schottermoränen, der aus dem in der Bodenbildung ertragsreiche Braunerden und Parabraunerden entstanden sind. Damit sind im Planungsgebiet ausschließlich Bodenarten betroffen, die in der Region häufiger vorkommen.

Durch das Ingenieurbüro CRYSTAL GEOTECHNIK wurde eine Baugrunderkundung für den Bereich Templhoffeld durchgeführt, um u.a. herauszufinden, ob anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

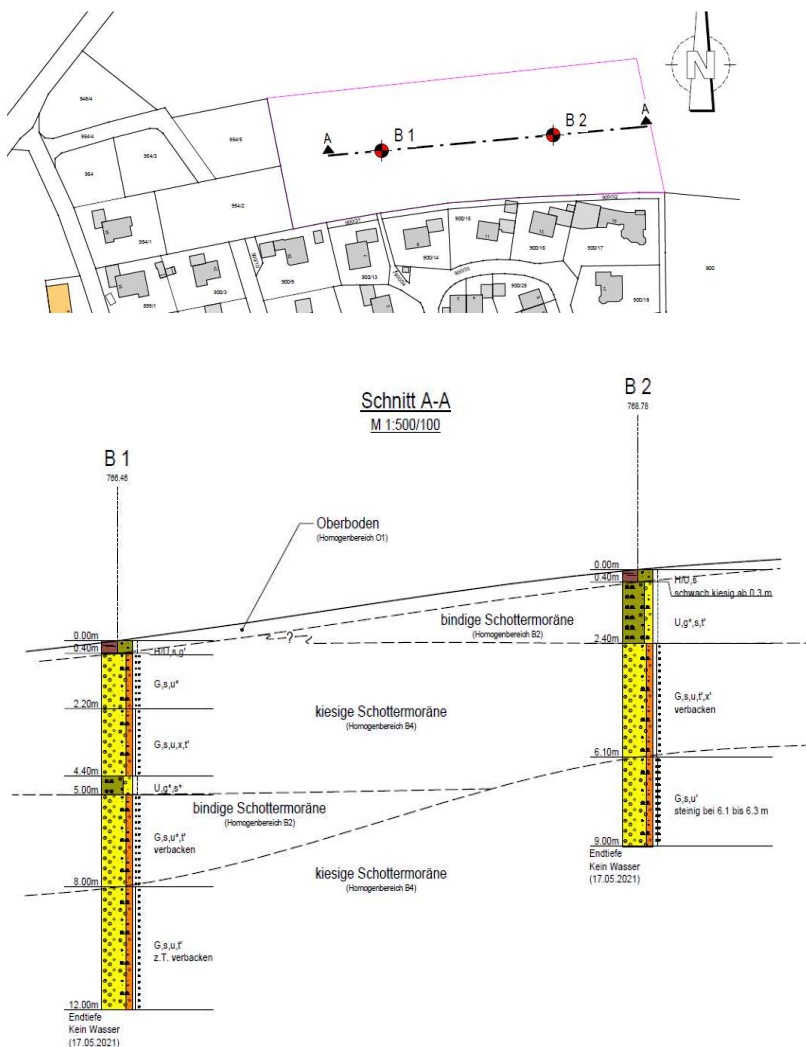


Abb. 7 Lageplan mit Aufschlusspunkten und Schnitt mit Bohrprofilen ( Crystal Geotechnik, Juli 2021)

Demnach ist die Versickerung von Oberflächenwasser in die erkundeten kiesigen Schottermoränen möglich.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bis auf 12 Meter Tiefe nicht erschlossen.

Es ist jedoch mit witterungsabhängigen Schichten- und Hangwasser zu rechnen, auch in besser wasserdurchlässigen Schichten über undurchlässigen Böden. Daher sind im Bereich der privaten Grünfläche Ortsrandeingrünung Maßnahmen wie die Errichtung einer Winkelstützwand bzw. Geländemodellierungen zulässig.

Die Planung berücksichtigt dies außerdem bei der Festsetzung der Bezugshöhen für die Fertigfußböden der Gebäude sowie der Zulässigkeit von Aufschüttungen. Weiterhin sind durch eine wasserdichte Ausbildung von Kellergeschosse weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendes Wasser zu empfehlen. Die Hinweise des Bebauungsplanes zeigen entsprechende Maßnahmen auf. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, in der Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers bestimmt werden.

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

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

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

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

### **Schutzgut Klima /-wandel**

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

### **Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

Das Planungsgebiet liegt abseits der Hauptverkehrsstrassen wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben besteht ein ausreichender Abstand, so dass immissionschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

### **Schutzgüter Kulturelles Erbe**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die großen Grünland- und Wiesenflächen mit dem umliegenden Bergpanorama geprägt.

Die Siedlungsstruktur ist durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit großen Gartenflächen geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in größerer Entfernung vom alten Ortskern mit Baudenkmälern. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Bad Kohlgrub, den 26.07.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



## 6 LITERATUR

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden, URL:

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

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

CRYSTAL GEOTECHNIK, 02.07.2021: Baugrunderkundung Erschließung der Baugebiete Templhoffeld und Raiffeisenfeld

Mooser Ingenieure, März 2022, Straße Entwurfsplanung

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