

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Die Gemeinde wird den südlichen Teil der bestehenden Halle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1054/8 für die Belange der Gemeinde (Unterstellung von Fahrzeugen, Geräten u. dgl.) selbst nutzen. Die restliche Halle mit dem Grundstück Fl. Nr. 1054 ist für die vorgenannte Baufirma vorgesehen, die bereits den Lagerplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 1054/1 nutzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind die Nutzungen, insbesondere auf der Betriebsfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1054 und 1054/1, gemäß den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 eines Mischgebietes einzuhalten. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen.

Auf den Teilflächen Fl. Nr. 1054/5 und -/6 soll je ein Wohnhaus entstehen, wobei auf dem Grundstück Fl. Nr. 1054/5 ein Doppelhaus vorgesehen ist. Die Hauptgebäuerichtung ist in der Lageplanzeichnung Anlage 1 der Satzung vorgegeben.

Es handelt sich eindeutig um eine Mischgebietsnutzung, die für den Bereich der Satzung einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugeordnet wird.

Die Zufahrt ist über die bestehende Straße „Oberer Lüßweg“ möglich. Der hiervon abzweigende Weg Fl. Nr. 1054/3 wird auf insgesamt 4 m verbreitert. Er soll später nach Norden so verlängert werden, sodass eine Wendemöglichkeit in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Fl. Nr. 1054 gebildet werden kann. Dies gilt so lange, bis zu einem späteren Zeitpunkt eine Weiterführung der Straße bis zum Anschluss an die Merkstraße hergestellt werden kann. Die im Lageplan, Anlage 1 der Satzung, dargestellte private Zufahrt, Fl. Nr. 1054/7 soll Gemeinschaftseigentum der Anlieger werden; sie haben sich jeweils Überfahrrecht eingeräumt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Die Vorhaben haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Sie ist in unmittelbarer Nachbarschaft von einer Einzelhausbebauung, teilweise von Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen geprägt. Die maximal zweigeschossige Bebauung soll auch für die geplante Erweiterung beibehalten werden, wobei auch ein eingeschossiges Vorhaben zulässig ist.

Es wird in der Lageplanzeichnung, Anlage 1 zur Satzung, eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb der die Vorhaben zu errichten sind. Für die Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1054/5 ist die überbaubare Fläche mit einer Linie nach dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung gewählt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll jeweils maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Für die innerhalb der Satzung bereits bestehende Betriebshalle gilt Bestandsschutz.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle insofern gewährleistet, als die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn als Siedlungsfläche dargestellt ist. Sonstige textliche Ziele oder Vorgaben der Raumordnung stehen der Satzung nicht entgegen. Dies gilt auch für textliche oder zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Oberland (17).

Grünordnung/Ausgleich

Durch die Satzung sollen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist somit keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den damit in Zusammenhang stehenden Vorschriften durchzuführen. Im vorliegenden Fall sind auch keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist im gegenständlichen Verfahren die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB über die Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Eingriff bezieht sich auf die südliche Teilfläche der Satzung mit den Grundstücken Fl. Nr. 1054/5 und -/6. Hier soll eine neue Bebauung stattfinden auf einer Fläche, die bislang als Garten innerhalb des

Betriebsgeländes des ehemaligen Sägewerks genutzt wurde. Eine Teilfläche unmittelbar an die bestehende Halle angrenzend sowie dort wo die Doppelgarage auf der Fl. Nr. 1054/5 an der westlichen Grenze geplant ist, ist bereits als ehemalige Hof- und Rangierfläche versiegelt. Besondere oder schützenswerte Arten sind nicht erkennbar. Entlang der westlichen Grenze hat sich eine spärliche, lückenhafte Hecke entwickelt. Sie wird im Bebauungsplan auf einer Breite von 3 m als private zu bepflanzende Grünfläche festgesetzt. Es soll die bestehende Bepflanzung als 2- bis 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen ergänzt werden. Soweit Pflanzen mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m gepflanzt werden, ist ein Abstand von der landwirtschaftlichen Fläche von 2 m einzuhalten.

Es handelt sich gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung um ein Gebiet geringer Bedeutung, „Kategorie I“ und um ein Gebiet hinsichtlich der Eingriffsschwere um den Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“, mit der Faktorenspanne 0,2 – 0,5. Es wird aufgrund der Vorbelastung und Lage innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der Faktor 0,3 gewählt. Das Gebiet des Eingriffs ist 1.380 m² groß. Somit ergibt sich ein Bedarf von 1.380 m² x 0,3 = 414 m².

Die Ausgleichsfläche von 414 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Wessobrunn auf den Grundstücken Fl. Nr. 342 und 343 Gemarkung Heid belastet. Nach dieser Abbuchung stehen der Gemeinde für andere Maßnahmen von 3.813 m² auf dem Ökokonto zur Verfügung.

Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange

Für die Satzung wird eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Vorgriff auf die vorgenannte Beteiligung wurde die Planung mit zwei Vertretern der Bauleitplangenehmigungsbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, vor Ort besprochen und abgestimmt. Es wird in der Satzung keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die bestehende Betriebshalle mit dem Lagerplatz der Bauunternehmung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1054 und 1054/1 ist eine Prägung im Sinne eines Mischgebietes gegeben. Insofern vertritt Frau Eicher-Lachermayer gemäß Telefonat vom 01.09.2010 die Auffassung, dass dieser Bereich nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden müsste. Es würde genügen, die geplante Wohnbebauung auf dem südlichen Teil des Plangebietes, Fl. Nr. 1054/5 und 1054/6, in die Satzung aufzunehmen. Hier wäre die Prägung der nördlich angrenzenden Nutzung ohnehin gegeben.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass die gesamte Fläche der ursprünglichen beiden Grundstücke Fl. Nr. 1054 und 1054/1 mit der Wegeparzelle Fl. Nr. 1054/3 einzubeziehen ist. Dies ergibt sich auch dadurch, dass die Gemeinde die Weiterführung der Verkehrsfläche regeln möchte.

Zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 23.02.2011, Az: 2-4622-Wessobrunn, siehe Anlage 2 dieser Begründung, hat die Gemeinde Wessobrunn die wesentlichen Teile in die Satzung und die Begründung übernommen, u. a.:

Die **Aufnahmefähigkeit des Untergrundes** für die Einleitung von **unverschmutztem Niederschlagswasser** ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich **nachzuweisen**.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** eingeleitet werden. Dafür gelten die **technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOC-** in Verbindung mit dem **ATV-DVWK Merkblatt M 153** und ggf. dem **Arbeitsblatt A 117**. Werden die **darin genannten Bedingungen nicht eingehalten**, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine **wasserrechtliche Genehmigung** zu beantragen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das **anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden**.

Im Übrigen hat dies die Gemeinde folgendermaßen abgewogen:

„Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und das erwähnte Erschließungskonzept, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann, dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Hierzu wird angemerkt, dass es sich hier um ein seit vielen Jahren bebautes Grundstück handelt, das durch die frühere Betriebsaufgabe derzeit nur noch im nördlichen Teil bebaut ist. Hier wurden die früheren Betriebseinrichtungen beseitigt und seit einigen Jahren eine Halle errichtet, wie sie als Bestand in der Planzeichnung dargestellt ist. Dieses nördliche Grundstücksteil wird etwa zur Hälfte als Lagerplatz eines Baugeschäftes genutzt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs war teilweise ebenfalls bebaut und als Hoffläche genutzt. Hier sollen nunmehr zwei Einfamilienhäuser entstehen. Insofern wird sich an der Situation der Niederschlagswasserbeseitigung nichts Grundsätzliches ändern.“

Hinweise und Empfehlungen:

Abfallwirtschaft:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Bodendenkmalpflege:

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, München, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, oder der Unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Weilheim Schongau, gemeldet werden müssen.

Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG Netzcenter Penzberg, sichergestellt. Das Netz wird entsprechend erweitert.

Stellungnahme vom 01.02.2011:

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie ist durch bestehende Ortsnetzversorgungsanlagen gesichert. Sie erfolgt über Erdkabel.

Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Der Baubeginn ist mind. 3 Monate vorher der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Näheres ist unter Tel. 08856 9275-338 zu erkundigen.

Es folgen ausführliche Hinweise zur Sicherung der Erdkabel – Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und DVGW Richtlinie GW 125.

Der vollständige Wortlaut der Stellungnahme mit dem Spartenauskunftslageplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Versorgung mit Anlagen der Deutschen Telekom ist gesichert bzw. vorgesehen.
Für beide Medien gilt, dass eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

Wessobrunn,


21. APR. 2011



Dinter, 1. Bürgermeister



Marktoberdorf, 05.04.2011

abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung


Gerhard Abt, Stadtplaner



Anlage 1 zur Begründung: Stellungnahme der E.ON Bayern mit Spartenauskunftslageplan vom 01.02.2011

Anlage 2 zur Begründung: Stellungnahme des WWA Weilheim vom 23.02.2011.