

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,  
F) BEGRÜNDUNG, G) UMWELTBERICHT

## TEIL II

# BEBAUUNGSPLAN „WIELENBACH NORD“



**GEMEINDE WIELENBACH**  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	17.11.2016
geändert am	21.09.2017
geändert am	20.03.2018
geändert am	14.04.2021
geändert am	16.07.2021



**SteinbacherConsult**  
*... invent the future*



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Projekt-Nummer: 116495

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Bestandteile	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.	Art der baulichen Nutzung	6
4.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.	Bauweise, Grenzabstände	8
6.	Grundform der Gebäude	8
7.	Dächer	9
8.	Werbeanlagen	9
9.	Stellplätze, Garagen und Nebengebäude	10
10.	Höhenlage, Geländeänderungen	10
11.	Lagerplätze / Einfriedungen	11
12.	Versorgungsanlagen	11
13.	Gewässerschutz	11
14.	Emissionen	12
15.	Immissionsschutz	12
16.	Grünordnung	12
17.	Ausgleichsmaßnahmen	14
18.	In-Kraft-Treten	15
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>16</b>
1.	Niederschlagswasser	16
2.	Sparten	16
3.	Abfallbeseitigung	16
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
5.	Denkmalschutz	17
6.	Brandschutz	17
<b>F)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>18</b>
1.	Anlass der Planung	18
2.	Vorgaben aus übergeordneter Planung und Fachplanungen	18
3.	Lage und Beschreibung des Vorhabens	19
4.	Planinhalt	19
5.	Grünordnung	21
6.	Flächen	22

7.	Grundstücke im Geltungsbereich	22
8.	Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen	22
9.	Wasser	22
10.	Luftwärmepumpen	23
11.	Immissionsschutz	24
<b>G)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
1.	Einleitung	25
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
3.	Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis	31
4.	Ausgleichsmaßnahmen	33
5.	Planungsalternativen	34
6.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	34
7.	Zusammenfassung	35

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) folgenden

## BEBAUUNGSPLAN „WIELENBACH NORD“

als

### SATZUNG.

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1 : 10.000
  - Luftbild im M 1 : 10.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Umweltbericht

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

- 2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 17.11.2016 in der Fassung vom 16.07.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 2.2 Für das Gebiet MD 2 (gemäß § 5 BauNVO) wird ein „qualifizierter Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) und für das Gebiet MD 1 (gemäß § 5 BauNVO) ein „einfacher Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.
- 2.3 Für das Gebiet MD 1 sind mit Ausnahme von „3.) Art der baulichen Nutzung“ die Vorschriften des § 34 BauGB anzuwenden.

### 3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

#### 3.1 Für den Abschnitt **MD 1** gelten folgende Festsetzungen.

##### Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

##### Nicht zulässig sind

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Dorfgebiet **MD 2** ist in die Abschnitte **MD 2.1**, **MD 2.2** und **MD 2.3** untergliedert.

#### 3.2 Für den Abschnitt **MD 2.1** gelten folgende Festsetzungen.

##### Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.3 Für den Abschnitt **MD 2.2** gelten folgende Festsetzungen.

Zulässig sind

- Gewerbliche Bebauung ist nur zugelassen, sofern sich dort keine dauerhaften Arbeitsplätze befinden (nicht schutzbedürftige Nutzung),
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Nicht zulässig sind

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit Viehhaltung,
- Wohnungen und Wohngebäude,
- Betriebsleiterwohnungen,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.4 Für den Abschnitt **MD 2.3** gelten folgende Festsetzungen.

Zulässig sind

- Gewerbliche Bebauung ist nur zugelassen, sofern sich dort keine dauerhaften Arbeitsplätze befinden (nicht schutzbedürftige Nutzung),
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebsleiterwohnung für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb,
- Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Nicht zulässig sind

- Wohnungen und Wohngebäude, ausgenommen Betriebsleiterwohnungen landwirtschaftlicher Betriebe,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.5 Gewerbliche Gebäude für dauerhafte Arbeitsplätze, die sich zum Teil im Bereich für nicht schutzbedürftige Nutzung (MD 1, M 2.2 und MD 2.3) befinden, sind bei folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- Keine Lüftungsöffnungen im Bereich für nicht schutzbedürftige Nutzung,
- Im Bereich für nicht schutzbedürftige Nutzung, sind eine Festverglasung bei Fenstern oder nicht zu öffnende Fenster verpflichtend.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Die GRZ (Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO) beträgt im MD2 maximal 0,5.

4.2 Die GFZ (Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO) beträgt maximal 1,0.

#### **5. Bauweise, Grenzabstände**

5.1 Für Gewerbebauten gilt die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von maximal 60 Metern nicht überschreiten.

Bei Gewerbebauten mit integrierter Wohnnutzung gilt die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO. Die maximale Gebäudelänge von 60 Metern darf nicht überschritten werden. Die Gebäudelänge der integrierten Wohnbebauung darf maximal 20 Meter betragen.

Bei Wohnbauung ohne Gewerbe gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind zu beachten.

#### **6. Grundform der Gebäude**

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelbreite.



## 7. Dächer

- 7.1 Bei **Wohngebäuden ohne Gewerbe** und deren Nebengebäude sind nur **Satteldächer SD** mit einer Dachneigung von **18° - 28°** zulässig.  
Bei **Gewerbebauten ohne Wohnnutzung** (Neben- und Hauptgebäude) sind **Satteldächer SD** und **Pulldächer PD** mit einer Dachneigung von **10° - 24°** zulässig.  
Für **Gewerbebauten mit angrenzendem Wohngebäude** sind **Satteldächer SD** und **Pulldächer PD** mit einer Dachneigung von **10° - 28°** zulässig.
- 7.2 Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat mit Dachpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Dachaufbauten sind unzulässig. Bei Gewerbebauten sind Dachpfannen in naturroten Farbtönen und nicht glänzende Blecheindeckung mit abtragsfreier Schicht zulässig, nicht zulässig sind z. B. Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer.  
Begrünte Dachflächen sind bei Gewerbebauten möglich.
- 7.3 Bei Einzelhäusern und Reihenhäusern/ Hausgruppen dürfen Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.  
Bei Doppelhäusern dürfen Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge betragen. In diesem Fall ist die Errichtung von nur einer Widerkehr, einem Zwerch- oder Quergiebel je Haushälfte zulässig.  
Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.  
Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen.  
Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pulldach aus Glas ausgeführt werden.

## 8. Werbeanlagen

- 8.1 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Fläche der Werbetafel darf eine Höhe von 1,8 m und eine Breite von 7,5 m nicht überschreiten.  
Bei Pylonen darf die Fläche der Werbetafel je Seite maximal 2,5 m x 3,0 m betragen. Die Gesamthöhe einer Pylone darf 4,0 m nicht überschreiten.  
Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- 8.2 Werbeanlagen sind nur für das eigene im Gebiet vorhandene Unternehmen zulässig.
- 8.3 Der Gemeinde ist in Absprache mit dem Grundstückseigentümer gestattet, eine sich nach den vorgenannten Bestimmungen richtende Hinweistafel für alle im Gebiet ansässigen Unternehmen aufzustellen.

8.4 Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer, bewegliche oder flackernde Laufschriften o. ä.) sind nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete oder von hinten beleuchtete Werbetafeln zulässig. Gesamt leuchtende Werbetafeln sind unzulässig.

8.5 Werbeanlagen dürfen nicht in Sichtdreiecken aufgestellt werden.

## **9. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

9.1 Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen und herzustellen. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wielenbach. Auf ausgewiesene Ladezonen können Stellplätze für Lastkraftwagen nachgewiesen werden.

9.2 Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen.

9.4 Stellplätze sind nach Maßgabe des LfU-Merkblattes Nr. 4.3/2 „Hinweise zur Anwendung des Merkblattes DWA-M 153“ mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zufahrten und Fahrwege dürfen wasserundurchlässig ausgebildet werden.

9.5 Es sind maximal 2 Zufahrten pro Grundstück mit einer maximalen Breite von je 6 m zugelassen.

## **10. Höhenlage, Geländeänderungen**

10.1 Der Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,3 m über der natürlichen Geländehöhe liegen, gemessen ~~am höchsten natürlichen Geländepunkt des angeschnittenen Geländes~~ an der am höchsten liegenden Gebäudeecke (siehe Höhenschichtlinien in der Planzeichnung).

10.2 Die traufseitige Wandhöhe bei Wohnbebauung beträgt max. 6,5 m, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut. Als Bezugshöhe für die Wandhöhe gilt die zulässige Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

10.3 Die traufseitige Wandhöhe bei Gewerbebauten beträgt max. 7,5 m, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut. Als Bezugshöhe für die Wandhöhe gilt die zulässige Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auch bei Gebäuden mit Rampen.

10.4 Die traufseitige Wandhöhe bei Gewerbebauten mit angrenzender Wohnbebauung beträgt max. 6,5 m, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut. Als Bezugshöhe für die Wandhöhe gilt die zulässige Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auch bei Gebäuden mit Rampen

- 10.5 Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere traufseitige Wand maßgeblich für die festgesetzte traufseitige Wandhöhe.
- 10.6 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

## **11. Lagerplätze / Einfriedungen**

- 11.1 Lagerplätze sind nach Maßgabe des LfU-Merkblattes Nr. 4.3/2 „Hinweise zur Anwendung des Merkblattes DWA-M 153“ mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers.
- 11.2 Für Gewerbeflächen sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zur Landschaft hin und zwischen den Grundstücken als Maschendrahtzaun oder mit Gitterstäben zulässig. Straßenseitig sind nur Holzzäune bis 1,25 m Höhe zulässig.
- 11.3 Für Wohnbauflächen sind Einfriedungen bis 1,25 m Höhe zulässig. Zur Straßenseite sind nur Holzzäune zugelassen.
- 11.4 Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen und müssen einen Abstand vom mindestens 10 cm zum Boden einhalten.

## **12. Versorgungsanlagen**

- 12.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12.2 Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlusschränke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

## **13. Gewässerschutz**

- 13.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 13.2 Gewerbebetriebe, die eine erhöhte Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers zur Folge haben, werden nicht zugelassen.
- 13.3 Während der Bauausführung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Wasser- und Bodenverunreinigungen zu treffen. Es sind keine größere Lagerungen (< 20 l) von Öle und Betriebsmittel im Baustellenbereich zulässig.

## 14. Emissionen

Für die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind UV-arme oder UV-freie Lichtspektren zu verwenden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

## 15. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 16. Grünordnung

16.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

16.2 Es sind nur standortheimische Gehölzarten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (siehe Gehölzlisten) zu verwenden.

16.3 Nicht zulässig sind folgende Nadelgehölze in Arten und Formen:

Cedrus (Zeder)	Picea (Fichte)
Chamaecyparis (Zypresse)	Pseudotsuga (Douglasie)
Juniperus (Wacholder)	Thuja (Lebensbaum)
Metasequoia (Urweltmammutbaum)	Sequoiadendron (Mammutbaum)

16.4 Begrünung Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind in regelmäßigen Abständen mit Laubbäumen aus unten stehender Liste zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte müssen frei von Leitungen sein.

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgende Qualität aufweisen:

Hochstamm, StU 16-18, 4xv, mDb

Empfohlene Arten – Stellplatzbegrünung:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'

16.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung)

Die Fläche der Randeingrünung ist zu mind. 60 % zu bepflanzen.

Es gelten folgende Grundsätze:

- Die Pflanzungen sind als freiwachsende Hecken auszuführen.
- Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- Es sind Bäume und Sträucher in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation wie in der nachfolgenden Gehölzzusammensetzung beschrieben zu pflanzen.
- Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 – 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich und mit gleicher Qualität zu ersetzen.
- Pflanzabstand 1 x 1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.
- Grundstückszufahrten in diesem Bereich sind nicht zulässig.

Pflege

- Die Sträucher können im Turnus von 7-10 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Länge der auf den Stock gesetzten Abschnitte sollte maximal 25 m betragen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich wieder herzustellen.

16.6 Empfohlene Arten Randeingrünung

Bäume / Solitärsträucher / Sträucher

Gehölze 1. Ord. (über 20 m Höhe)	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata

Gehölze 2. Ord. (10-20 m Höhe)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Gehölze 3. Ordnung (2-10 m Höhe)	
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Solitärsträucher / Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata, Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Gewöhnliche Wild-Birne	Pyrus communis
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

#### 16.7 Durchführungstermine:

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### 17. Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die entsprechende Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen herzustellen.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos im Umfang von 12.507 m<sup>2</sup>, Ausgleichsfläche A3 mit der Flurnummer 1112, Gemeinde und Gemarkung Wielenbach.

**18. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wielenbach, den . . . . .

.....  
Harald Mansi, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## E) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Niederschlagswasser

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht (z. B. Mulden) in das Grundwasser zu versickern. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser aufgefangen und z. B. für eine Gartenbewässerung gespeichert werden. Erst wenn eine Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht nicht möglich ist, ist nach entsprechender Vorreinigung, auch eine Versickerung über andere Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) zulässig.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Alle Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Merkblatt A 138 zu bemessen. Der entwässerungstechnische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren zu führen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde Wielenbach muss erfolgen.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### 2. Sparten

Entlang der Pähler Straße verläuft eine Gasleitung der Energie Südbayern GmbH.

### 3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälterstellplätze sind so zu planen, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter am öffentlichen Verkehrsraum erfolgt.

### 4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

4.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.



- 4.2 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 4.3 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

## 5. **Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 6. **Brandschutz**

Das Hinweisblatt der Kreisbranddirektion Landkreis Weilheim-Schongau ist zu beachten.

## **F) BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass der Planung**

Innerhalb der Gemeinde Wielenbach besteht der dringende Bedarf für die ortsansässigen Handwerksbetriebe Bauflächen zur Verfügung zu stellen zur Erweiterung und Erneuerung ihrer Betriebe. Gleichzeitig soll neuen Bauwerbern die Ansiedlung ermöglicht werden, um Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten, daher hat die Gemeinde beschlossen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung den Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wielenbach Nord“ ermöglicht die Gemeinde einheimischen Gewerbetreibenden ihren Betrieb aus der innerdörflichen Lage auszusiedeln und sich an verkehrsgünstiger Lage zu erweitern ohne den Ortskern von Wielenbach durch den Zulieferverkehr zusätzlich zu belasten. Gleichzeitig soll die Möglichkeit zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben mit integrierten Wohnstätten oder von Wohnbebauung gegeben werden.

Der tatsächliche Bedarf hierzu leitet sich aus zahlreichen konkreten Anfragen Gewerbetreibender ab, die sich anhand einer bei der Gemeinde geführten Interessentenliste ableiten lässt. Des Weiteren wurde auf Wunsch vieler Gewerbetreibender eine Untersuchung möglicher Gewerbestandorte für die Ortsteile Haunshofen und Bauerbach durchgeführt. Da hier eine Realisierung aufgrund der Einschränkungen durch das Landschaftsschutzgebiet schwer zu erreichen ist, kann mit weiteren Interessenten aus den genannten Ortsteilen für den Standort in Wielenbach gerechnet werden.

Standorte innerhalb der Ortslage stellen keine zukunftsorientierten Alternativen dar, da sie flächenmäßig beschränkt sind, und so den aussiedlungswilligen Betrieben keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

In Wielenbach stehen keine Alternativstandorte zur Verfügung, die eine entsprechende Mischung unter Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen ermöglichen. Des Weiteren sind keine weiteren für die Gewerbeansiedlung geeigneten und im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets- oder reine Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet vorhanden. Es sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch keine sonstigen geeigneten Flächen für die Gemeinde zur Ansiedlung von Gewerbe verwendbar oder zu erwerben.

### **2. Vorgaben aus übergeordneter Planung und Fachplanungen**

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zuletzt geändert durch die 5. Änderung i. d. F. v. 05.02.2013.

Das Bebauungsplangebiet wird darin zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren durchgeführt.

Schutzgebiete nach dem BayNatSchG bzw. BNatSchG, kartierte Biotop oder ähnliches liegen weder innerhalb noch in direkter Nähe des Planungsgebietes.

Andere öffentliche Belange stehen voraussichtlich dem Vorhaben aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan nicht entgegen.

### **3. Lage und Beschreibung des Vorhabens**

Das vorgesehene Gebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Wielenbach, ca. 600 m südlich der Gemeinde Pähl.

Das Plangebiet wird im Osten von der Pähler Straße, im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden schließen an einen bestehenden Anliegerweg intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten schließt eine Alpakazucht an. Im Süden schließen Wohnbauflächen an.

Als Sichtschutz sollen entsprechende Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten dienen.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Erschließung**

Der Planungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße A, die an die bestehende Pähler Straße angebunden ist.

Die Gemeinde plant eine Umverlegung der Pähler Straße mit einem Anschluss über die Flur-Nr. 268 an die östlich gelegene Kreisstraße WM 9. Die dann nach Norden weiter verlaufende bestehende Pähler Straße wird zu einem Wirtschaftsweg zurück gebaut.

Der nördlich gelegene Feldweg (Flur-Nr. 293) wird über die neu angelegte Erschließungsstraße A an die Pähler Straße angebunden. Das Dorfgebiet ist über den Gehweg im Planungsgebiet und über einen fußläufigen Weg nach Süden an die Hoferstraße erschlossen. Für den Gehweg wird eine Berechtigung für Anliegerverkehr von der Gemeinde erteilt für die Erschließung der Grundstücke mit der Fl. – Nr. 296, 297/2 und 297/3.

Die Gemeinde plant die Wasserversorgung des Gebietes über die Hoferstraße, den Gehweg im Süden des Planungsgebietes und die neu angelegte Erschließungsstraßen A bis zu Pähler Straße zu führen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem die im Westen angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand geschützt und bzgl. ihrer Erweiterung nicht eingeschränkt werden sollen, wurde entsprechend der u. g. Ausführungen ein Dorfgebiet festgesetzt. Gleichzeitig ermöglicht dies der Gemeinde als Eigentümerin der sonstigen Grundstücke die gezielte städtebauliche Ordnung. Bei den zukünftigen Bauwerbern handelt es sich voraussichtlich um kleinere Betriebe, bei denen die Betriebsinhaber oder Mitarbeiter gleichzeitig auf dem Grundstück wohnen.

Tankstellen werden zum Bodenschutz und Vergnügungsstätten zur Vermeidung einer ungewünschten Entwicklung des Gebietes durch die Festsetzungen ausgeschlossen.

Nach dem Zulässigkeitskatalog eines MD kann das Gebiet als „ländliches“ Mischgebiet bezeichnet werden.

Das Dorfgebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne ist das typische Gebiet, in dem Betriebs-, Arbeitsstätten und Wohnstatt sich „unter einem Dach“ befinden (Fickert/Fieseler § 5 Rdn. 1.2).

Im Unterschied zum „städtischen“ Mischgebiet (§ 6) umfasst das Dorfgebiet nach § 5 Abs.1 drei Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe), die vom Grundsatz her gleichwertig nebeneinander existenzberechtigt sind. Sie sind lediglich durch den zulässigen Störgrad für Gewerbebetriebe „nicht wesentlich störend“ und das Gebot der Rücksichtnahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe modifiziert zu behandeln. Anders als im Mischgebiet brauchen die Hauptnutzungen weder im gleichen noch im annähernd gleichen Verhältnis zueinander im Dorfgebiet vorhanden sein, was einer möglichen Nutzungsmischung, wie sie die Gemeinde vorsieht unter Beachtung der Zweckbestimmung entgegenkommt (Fickert/Fieseler § 5 Rdn. 1.3).

Das bedeutet für die Neuerrichtung vor allem von Wohngebäuden in bestimmter Entfernung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dass diese mit den üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen bereits im Zeitpunkt der Ansiedlung rechnen müssen, einschließlich etwaiger zusätzlicher Störungen bei Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes, etwa durch Vergrößerung des Maststalles (Fickert/Fieseler § 5 Rdn. 3.11).

Der Geltungsbereich ist unterteilt in den einfachen Bebauungsplan im Bereich **MD 1** und den qualifizierten Bebauungsplan im Bereich **MD 2**. Das Dorfgebiet **MD 2** ist gegliedert in die Abschnitte **MD 2.1**, **MD 2.2** und **MD 2.3**. Aufgrund der angrenzenden Alpakazucht im Nordosten und des landwirtschaftlichen Betriebes (Rinderhaltung) im Westen ist eine Wohnbebauung und eine gewerbliche Nutzung mit dauerhaften Arbeitsplätzen in den Abschnitten **MD 1**, **MD 2.2** und **MD 2.3** laut der Geruchsimmisionsprognose (durchgeführt von Müller-BBM in München) nicht möglich. Bei **MD 1**, **MD 2.2** und **MD 2.3** handelt es sich um Bereiche mit „**nicht schutzbedürftiger Nutzung**“.

#### Nicht schutzbedürftige Nutzung

Bei einer nicht schutzbedürftigen Nutzung handelt es sich beispielsweise um Lagerstätten oder Betriebe, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass mit keinem dauerhaften Aufenthalt von Arbeitskräften zu rechnen ist.

Bei gewerblichen Gebäuden, die mit einem Teil des Gebäudes im Bereich der nicht schutzbedürftigen Nutzung liegen, sind dauerhafte Arbeitsstätten zugelassen, wenn

die Lüftungsöffnungen außerhalb des Bereichs der nicht schutzbedürftigen Nutzung liegen, um die anwesenden Arbeitskräfte vor den Immissionen zu schützen.  
Die Fenster im Bereich der nicht schutzbedürftigen Nutzung dürfen in diesem Fall nicht zu öffnen sein. (Textliche Festsetzung 3.5)

Um die Möglichkeit einer Wohnbebauung im Bereich MD 2.1 zu gewährleisten werden Geruchsemissionen, wie landwirtschaftliche Viehhaltung, in den Bereichen MD 2.1 und MD 2.2 ausgeschlossen

In den Bereichen MD 1, MD 2.2 und MD 2.3 ist eine Wohnbebauung aufgrund erhöhter Werte der Geruchsmission (siehe Geruchsmissionsprognose von Müller-BBM, München, 2013) nicht möglich.

Im Abschnitt MD 2.3 im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes (Fl.-Nr. 297) ist eine Betriebsleiterwohnung für die Landwirtschaft im belasteten Bereich zugelassen, da hier kein Schutzanspruch aufgrund bestehender Landwirtschaft besteht.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MD2 durch festgesetzte Wandhöhen der baulichen Anlagen, durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die Baugrenzen eingeschränkt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 für Grundstücke mit Gewerbebauten bzw. Gewerbebauten und Wohnbebauung.

### 5. **Grünordnung**

Um die visuelle Einwirkung des Baugebietes zu minimieren, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden, Osten und Westen des Planungsgebietes festgesetzt.

Folgende Randeingrünungen sind festgesetzt:

- 5 m breiter Pflanzstreifen nach Osten zur Pähler Straße und zur Alpaka Zucht,
- 7 m breiter Pflanzstreifen nach Norden zum Feldweg und landwirtschaftlicher Grünfläche,
- 5 m breiter Pflanzstreifen nach Westen angrenzend an die Fl.-Nr. 298.

Durch die Festsetzung der Begrünung von Stellplatzanlagen wird die innere Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt.

## 6. Flächen

1. Geltungsbereich	<u>34.370 m<sup>2</sup></u>	
davon		
2. Randeingrünung	2.469 m <sup>2</sup>	7,2 %
3. Geplante öffentliche Verkehrsflächen	3.344 m <sup>2</sup>	9,7 %
4. Bauflächen	28.557 m <sup>2</sup>	83,1 %
MD1	6.888 m <sup>2</sup>	
MD2	21.669 m <sup>2</sup>	

## 7. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke (Orts-  
teil Wielenbach) nördlicher Bereich:

vollständig	294, 295, 295/1, 296, 297, 297/2 und 297/3
teilweise	293, 298

## 8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Entwicklung eines Dorf-, Misch- und Gewerbegebietes und die damit einherge-  
hende Störung des Landschaftsbilds und Versiegelung von Flächen stellt einen  
Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 13 u. § 14 BNatSchG dar. Nachteilige  
Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und zu verringern.

Die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen (§ 18 BNatSchG).

Die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß  
des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayeri-  
sches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU –  
Jan. 2003) und den Empfehlungen des Bay. Staatsministerium des Innern (Schrei-  
ben vom 19.11.2009).

## 9. Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar östlich der Dienststelle Wielenbach  
des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Dort sind insgesamt 4 Fachrefera-  
te des LfU angesiedelt. Das Gelände umfasst insgesamt rund 150 Teiche mit einer  
Gesamtfläche von 20 ha. In den Teichen werden Fische, Muscheln und Edelkrebse  
zu unterschiedlichen Forschungs- und Aufzuchtzwecken gehalten. Ein Großteil der  
Teiche sowie das Bruthaus werden über Quellwasser gespeist. Voraussetzung für  
diese wissenschaftlichen Untersuchungen ist die kontinuierliche Versorgung mit  
unbelastetem Grundwasser.

Im Wesentlichen ist darauf zu achten, dass direkte Eingriffe in das genutzte  
Grundwasservorkommen bzw. Tatbestände, die eine Entfernung oder Schwächung  
der Grundwasserüberdeckung verursachen würden zu vermeiden sind.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausdehnung des Misch-  
und Gewerbegebietes über die Pähler Straße nach Osten verlegt, um Konflikte zu

vermeiden und die Interessen der Forschungsanstalt des LfU (Zustrombereich der Quellfassungen) zu schützen.

Die geplante Bebauung des Gebietes liegt nun im „weiteren Schutzbereich Quellfassungen“, durch das sich die Versuchsanstalt für Ihre Forschungszwecke versorgt.

Um das Grundwasser nicht zu beeinträchtigen, sind während der Bauausführung besondere Schutzmaßnahmen, wie biologisch abbaubare Öle und Betriebsmittel für Baumaschinen anzuwenden.

## **10. Luftwärmepumpen**

In zunehmendem Maße werden Eigenheime, aber auch Mehrfamilienhäuser und Betriebsgebäude ohne Wohnnutzung mit Wärmepumpen beheizt. Laut Bundesverband Wärmepumpe e. V. waren Anfang 2010 ca. 350.000 Wärmepumpen in Deutschland installiert. Etwa ein Drittel davon in Bayern [10]. Ungefähr die Hälfte aller neu angeschafften Wärmepumpen sind Luftwärmepumpen. Bei diesen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind. Ein Problem stellen dabei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich dar, die oft als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr störend empfunden werden. Die Belästigungen für Anwohner ergeben sich insbesondere durch den zeitlich uneingeschränkten Betrieb dieser Anlagen und aus dem abrupten Einschalten in den frühen Morgenstunden bei Wärmebedarf des Betreibers oder in der Nachtzeit, wenn ein günstiger Stromtarif vereinbart ist. Diese Einschaltvorgänge können zu Aufwachreaktionen bei den Nachbarn führen. Luftwärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, weil sie mit dazu beitragen, dass sich das Wohnumfeld aus der Sicht des Lärmschutzes wesentlich verschlechtert. Das Ruhebedürfnis der Betroffenen ist hoch, so dass auch niedrige Pegel nicht akzeptiert werden.

Immissionsschutzrechtlich ist die Wärmepumpe als nicht genehmigungsbedürftige Anlage zu beurteilen. Es wird empfohlen, baurechtliche Vorgaben zu machen und die Unterschreitung eines reduzierten Immissionsrichtwerts oder Immissionsrichtwertanteils bereits für die Einzelanlage in einem Bebauungsplan vorzuschreiben.

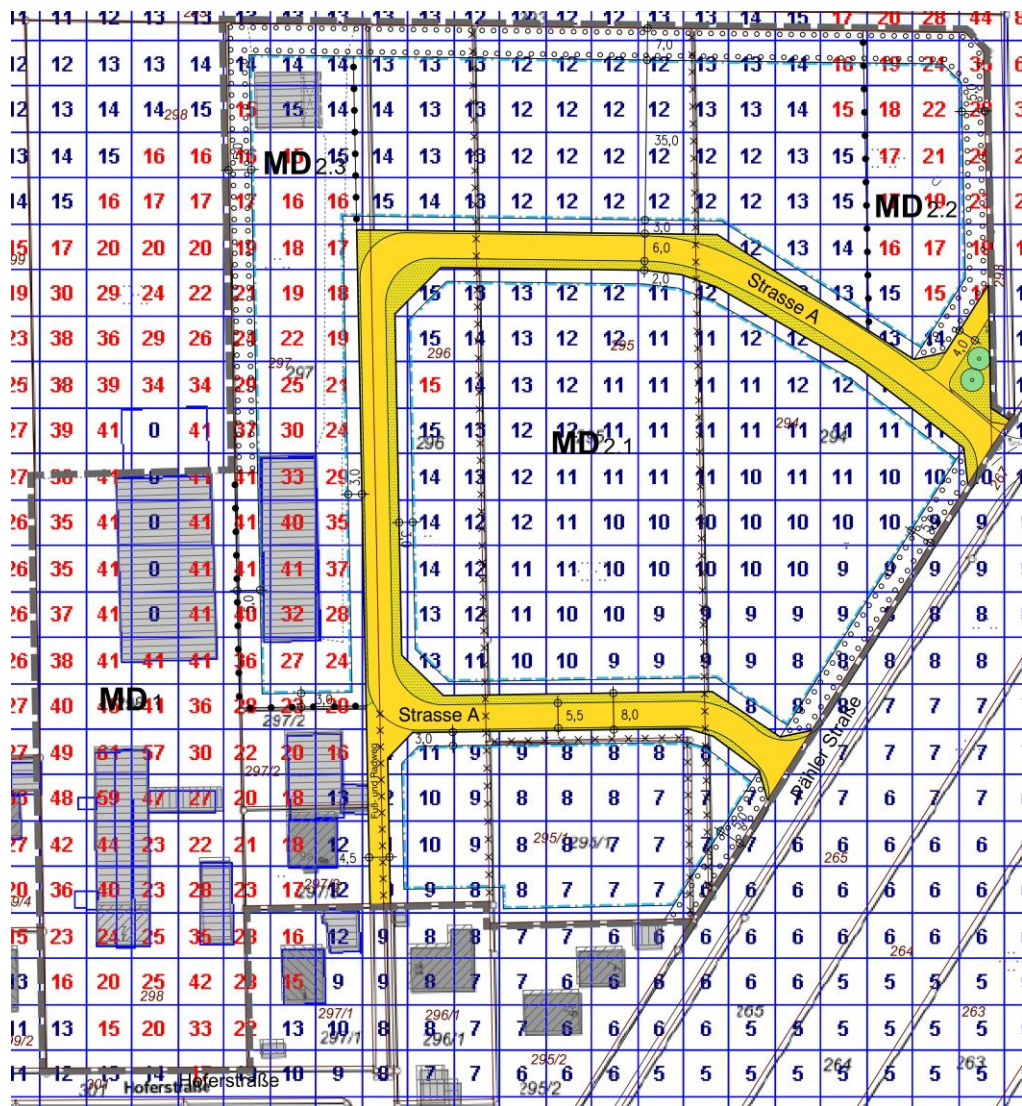
Weitere Informationen und Empfehlungen zur Ausführung können dem oben zitierten Leitfaden für tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen des LfU entnommen werden.

### 11. Immissionsschutz

Da der Abstand der genannten landwirtschaftlichen Betriebe zum geplanten Geltungsbereich weniger als 50 m beträgt, ist eine Geruchsimmisionsprognose und eine Bewertung nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vorgenommen worden.

Anhand der ermittelten Werte (siehe Geruchsimmisionsprognose vom 13.09.2017 im Anschluss) werden in den Bereichen im Nordosten und im Westen (Fl.-Nr. 297 und Teilbereich der Fl.-Nr. 296) von MD 2 (Teilbereich MD 2.3 und MD 2.2) und im Bereich MD 1 die Wahrnehmungshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden überschritten. Für den Gebietscharakter „Dorfgebiet“ dürfen die Wahrnehmungshäufigkeiten nicht höher als 15 % der Jahresstunden liegen.

Es wurden die Messwerte verwendet, die bei einer etwaigen Betriebserweiterung der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe vorherrschen würden. Dadurch wird eine Weiterentwicklung dieser Betriebe nicht gefährdet.



Geruchsimmisionswerte aus dem Gutachten vom 13.09.2017 (Müller-BBM)



## G) UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans  
Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Wielenbach die planungsrechtliche Voraussetzung für ein „ländliches“ Mischgebiet geschaffen. Die Planungsfläche liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Wielenbach.
- 1.2 Ergebnisse aus dem Scoping-Verfahren vom 09.11.2012  
Für die Umweltprüfung sind die vorhandenen Aussagen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auszuwerten. Weiterführende und vertiefende Untersuchungen zum Thema Artenschutz (saP) sind nicht erforderlich.
- 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele mit ihre Berücksichtigung sowie Schutzgebiete

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß LEP sind bei allen Planungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, die Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.

#### Regionalplan

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wielenbach Nord“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltgebiete direkt betroffen. Auch andere Kategorien des Regionalplans, wie Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume, werden nicht beeinträchtigt.

#### Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (6. Änderung) ist der Änderungsbereich 6.1 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese Darstellung wird im Rahmen der 7. Änderung zurückgenommen und im gesamten Bereich 6.1 als Dorfgebiet festgesetzt.

#### Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

In der Flächen und deren Umkreis von 500 m sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete vorhanden.

#### Geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Großschutzgebieten (Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturpark).

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine gesetzlich geschützten Biotope zu erkennen.

Amtlich kartierte Biotope:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Im Umkreis des Planungsgebietes liegen folgende amtlich kartierten Biotope:

Bebauungsplan „Wielenbach Nord“

- 8132-0202 (Teilflächen 04, 25, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67) „Teiche und Gräben der Versuchsanlage des Bayer. Landesamtes f. Wasserforschung“,
- 8132-0203 (Teilflächen 01 und 02) „Aufgelassene Kiesgruben nördlich Wielenbach“,
- 8132-0204 „Streuwiese nördlich Wielenbach“,
- 8132-0205 „Extensivwiese nördlich Wielenbach“,
- 8132-0199 (Teilfläche 01) „Murnauer Bach mit Einzugsgebiet westlich und nordwestlich Wielenbach“,
- 8132-0201 (Teilflächen 01, 02) „Streuwiesen nördlich Wielenbach“.

Geschützte Arten:

Aufgrund der Nähe zu Straßen und Siedlungsbereichen sowie der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind Vorkommen von seltenen, störungsempfindlichen und geschützten Arten eher unwahrscheinlich. Ausnahmen stellen womöglich Offenland-Vogelarten dar.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung vorhanden. Folgende Nachweise sind im näheren Umgriff vorhanden:

TK25	OBN	Lagebeschreibung	Arten	Jahr
8132	0229	Teichanlagen des Institutes für Wasserforschung bei Wielenbach	Vielzahl an Vögeln, Libellen und andere Insekten sowie z. T. andere Artengruppen, u.a. Bekassine, Flussseeschwalbe, Flussuferläufer, Laubfrosch, Sumpf-Heidelibelle, Sibirische Winterlibelle	2006
8132	0230	Streuweise in der Brunnenbach-Kurve	div. Insekten, wie Skabiosen-Schreckenfalter und Blauäugiger Waldportier	2006
8132	0351	Schulgasse in Wielenbach	Fledermäuse (unbestimmt)	1987
8132	0356	Landesamt für Umwelt, Außenstelle Wielenbach	Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus	2006
8132	0373	Wielenbach, Einzelbeobachtung	Zwergfledermaus	2005
8133	0129	Majestätsweiher	Tagfalter, Libellen und Amphibien, u.a. Braune Mosaikjungfer, Gefleckte Smaragdlibelle, Springfrosch, Großes Granatauge	1990-2004
8133	0374	Wielenbach/Wilzhofen, am Hang zum Hardt	Maulwurfsgrille	1998
8133	0388	Am Waldrand bei Weilheim sw Hardt-Siedlung	div. Tagfalter wie Weißbindiges Wiesenvögelchen und Brauner Waldvogel	1999
8133	0636	Hardtbach unterhalb am Hardt	Verschiedene Insekten der Gewässerlebensräume wie Stein- und Köcherfliegen	2003

Auf Grund der Datierung der ASK-Daten um das Planungsgebiet können diese nicht als aktuelle Planungsgrundlagen verwendet werden. Sie dienen allerdings als Anhaltspunkt für vorhandene Lebensraumpotenziale, welche in die Betrachtungen einbezogen werden können.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern:

Im Bereich Bebauungsplanes sind keine Darstellungen zu schützenswerten Lebensräumen vorhanden. Schwerpunktgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen.

### Sonstige Schutzgebiete:

Der Ammersee ist als international bedeutsames Feuchtgebiet als Ramsar-Schutzgebiet geschützt. Dieses befindet sich jedoch etwa 4,7 km nördlich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wielenbach Nord“ keine Auswirkungen darauf haben wird.

Nördlich und südlich von Wielenbach befinden sich Wasserschutzgebiete. Das Nördliche (Freistaat Bayern GW-Erkundung Wielenbach) liegt rund 350 m östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Rings um Wielenbach sind zahlreiche Bodendenkmäler vorhanden. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-8132-0055, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Dessen Beseitigen und die Nachqualifizierung sind nicht hergestellt.

Baudenkmäler befinden sich nicht innerhalb der Änderungsbereiche oder dessen näherer Umgebung.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

#### Beschreibung:

Die zum Teil recht intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen innerhalb Planungsgebietes verfügen nur über ein geringes Arteninventar

#### Auswirkungen:

Im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des FNP, welcher gewerbliche Bauflächen ausweist, wird das geplante Dorfgebiet über eine geringere Versiegelung und somit über mehr Grünflächen verfügen.

#### Bewertung:

Durch die insgesamt planerische Verbesserung des Planungsgebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 stehen in großen Teilen „fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)“ an. Im nördlichen Bereich sind auf den Flurstücken 294, 295, 296 und 297 auf etwa 7.900 m<sup>2</sup> „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)“ verortet.

Es sind keine Geotope im Planungsraum vorhanden. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Durch die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan wäre mit großflächigen Versiegelungen zu rechnen.

Auswirkungen:

Im Vergleich zur Planung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Bereich von einer geringeren Grundflächenzahl (maximal 0,6, statt vorher größtenteils 0,8) auszugehen. Bodenversiegelung und -verdichtung sind demnach voraussichtlich maximal in gleichem Umfang oder geringer zu erwarten. Die Versickerungsleistung wird somit ebenfalls nicht verändert oder sogar verbessert.

Im Bereich der Ackernutzung kann sich zwar kein natürliches Bodengefüge bilden, aber alle Bodenfunktionen sind in relativ gutem Umfang vorhanden. Durch die Bebauung wird Boden versiegelt und verdichtet und die Versickerungs- und Filterfunktion wird deutlich beeinträchtigt.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Geltungsbereich sind nicht erheblich.

## 2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Es sind keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden. Auch Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, wobei das Überschwemmungsgebiet der Ammer bis auf rund 200 m heranreicht. Der nahegelegene Brunnenbach verfügt aufgrund der Gewässerordnung nicht über ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht festgestellt.

Die hydrogeologische Einheit unter dem Planungsbereich besteht aus fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Der Poren-Grundwasserleiter verfügt über eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit.

Auswirkungen:

Im Planungsgebiet ist aufgrund der dichten Bebauung durch das Gewerbegebiet mit einer geringen Grundwasserneubildung zu rechnen. Durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sind eventuell geringfügige Verbesserungen zu erwarten. Vor allem aufgrund des möglicherweise erhöhten Grünflächenanteils kann mehr Niederschlagswasser direkt versickert werden.

Bewertung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Da das Gelände im Planungsgebiet von Osten nach Westen abfällt und östlich landwirtschaftliche Flächen ausreichender Größe liegen, ist mit einem Kaltluftstrom durch

das Gebiet zu rechnen. Durch die außerörtliche Lage und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist der Bereich gut durchlüftet.

Auswirkungen:

Im Planungsgebiet entstehen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes baubedingte Luftverunreinigungen. Diese entstehen jedoch bei Gewerbe- und Dorfgebiet in ähnlichem Umfang. Das Mikroklima kann im Dorfgebiet im Vergleich zum Gewerbegebiet aufgrund der niedrigeren Versiegelung besser sein.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft im Geltungsbereich sind unerheblich.

## 2.5 Schutzgut Mensch/ Erholung

Beschreibung:

Die Bebauungsplanfläche wird aktuell vor allem landwirtschaftlich genutzt. Für die Erholung hat dieser Bereiche kaum Bedeutung. Direkt angrenzend an 6.1 verläuft ein Radwanderweg auf der Pähler Straße. Durch die Umsetzung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes würde ein Gewerbegebiet entstehen, welches für die Erholungsnutzung kaum noch Wert hätte.

Auswirkungen:

Bei der Betrachtung der Erholungseignung im Planungsgebiet sind kaum Unterschiede zwischen Gewerbe- und Dorfgebiet zu erkennen. Die Lärmimmission ins südlich gelegene Wohngebiet würde sich jedoch durch die Ausweisung eines Dorfgebietes sicher reduzieren.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch/ Erholung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht erheblich.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird aktuell durch die Nutzung als Landwirtschaftsflächen (Grünland und Acker) geprägt. Im diesem Bereich wurde mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die teilweise offene Landschaft überprägt. Die negative Wirkung wird durch eine Ortsrandeingrünung im Norden zum Teil vermindert.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich ist eine Bebauung grundsätzlich landschaftsbildschädigend, wobei das Dorfgebiet, welches in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird, möglicherweise weniger negativ auffallen wird.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft im diesem Bereich sind unerheblich.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung:

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb der Geltungsbereich nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Planungsbereichs ist ein Bodendenkmal vorhanden.

### Auswirkungen:

Durch das Fehlen von Kultur- und Sachgütern sind keine direkten negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Nähe zu Bodendenkmälern ist darauf zu achten, dass Erdarbeiten fachgerecht durchgeführt werden. Sollten Bodendenkämaler gefunden werden, sind diese zu melden und zu sichern.

### Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Bereich des Bebauungsplans sind als unerheblich zu bewerten.

## 3. Ermittlung des Ausgleichsfaktors / Ausgleichserfordernis

### 3.1 Ausgleichserfordernis

Der Bau von Gewerbe-, Dorf- und Wohngebieten sowie von Erschließungsstraßen stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Zur Bilanzierung der Ausgleichserfordernisse werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaft mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere überlagert.

Durch die Festsetzung der Begrünung von Stellplatzanlagen wird die innere Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt. Es ist zusätzlich eine Randeingrünung im Norden, Westen, Osten und Südosten des Planungsgebiets vorgesehen. Aufgrund einer GRZ von 0,5 ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 für die Berechnung der Ausgleichsflächen gerechtfertigt.

Die folgende Matrix dient zur Ermittlung der Kompensationsfaktoren:

Matrix zur Festlegung der <b>Kompensationsfaktoren</b>		
	<b>unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ A</b> <b>Hoher</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> <b>Niedriger bis mittlerer</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I <b>0,2 – 0,5</b>
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II <b>0,5 – 0,8</b>
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III <b>1,0 – 3,0</b>	Feld B III <b>1,0 – 3,0</b>

Tabelle 1 : Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Für die jeweiligen Kompensationsfaktoren sind Spannen angegeben. Grundsätzlich wird der höchste Wert als Ausgangswert verwendet. Durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 7.) kann ein niedrigerer Kompensationsfaktor gerechtfertigt werden.

Insgesamt entsteht demnach folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Gebietsbeschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
A I	Bestand: intensivgenutztes Grünland Planung: gemischte Baufläche	25.013 m <sup>2</sup>	0,5	12.507 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		25.013 m <sup>2</sup>		12.507 m <sup>2</sup>

Die Umsetzung des geplanten Gebietes führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung einer Grünlandfläche. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ermittelt.



Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

- Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland

Das Baugebiet ist aufgrund des hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als Eingriffstyp A einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt ergeben sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,3 - 0,6

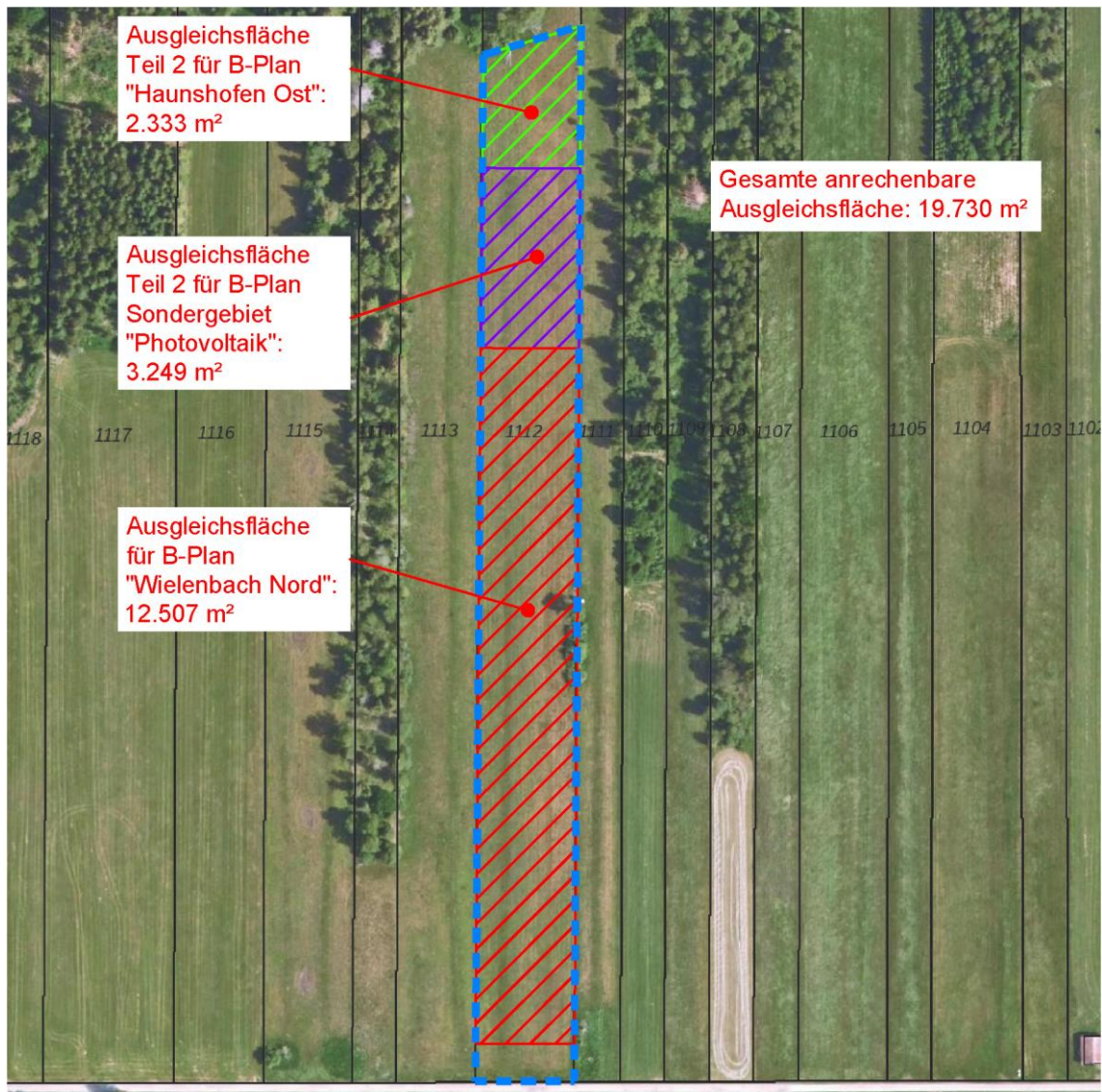
Für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich der Faktor 0,5.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Geplante öffentliche Verkehrsflächen	$3.344 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	1.672 m <sup>2</sup>
<u>Bauflächen MD 2</u>	<u><math>21.669 \text{ m}^2 \times 0,5 =</math></u>	<u>10.835 m<sup>2</sup></u>
<b>Ausgleichsbedarf</b>		<b>12.507 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto von 12.507 m<sup>2</sup> von der Ausgleichsfläche A3 mit der Flurnummer 1112, Gemeinde und Gemarkung Wielenbach.



Ausschnitt Ausgleichsfläche A3 (Fl.Nr. 1112)

## 5. Planungsalternativen

Eine Prüfung geeigneter Entwicklungsflächen in der Gemeinde Wielenbach erfolgte bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung.

Alternative Standorte wurden von der Gemeinde im Ortsteil geprüft, es wird eine Bündelung der Gewerbeflächen seitens der Gemeinde bevorzugt. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Ortsrandlage, ist eine Ansiedlung am vorgeschlagenen Standort geeignet.

## 6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde. Nach fünf Jahren ist die Struktur und Dichte der Pflanzungen zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

## 7. Zusammenfassung

Im Norden des Ortsrandes Wielenbach plant die Gemeinde ein Dorfgebiet randlicher Eingrünung zu errichten. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha und darf mit einer GRZ von 0,5 überbaut werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Wielenbach, Ausgleichsfläche A3 mit der Flurnummer 1112, in einer Größe von 12.507 m<sup>2</sup> erbracht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wielenbach Nord“ kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Auswirkung</b>
<i>Arten / Lebensräume</i>	<i>keine</i>
<i>Boden</i>	<i>keine</i>
<i>Wasser</i>	<i>keine</i>
<i>Klima / Luft</i>	<i>keine</i>
<i>Mensch</i>	<i>keine</i>
<i>Landschaftsbild</i>	<i>keine</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>keine</i>