



# **GEMEINDE WIELENBACH**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **WILZHOFEN „SCHÜTZENSTRASSE“**

#### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Gefertigt am:**  
Endfertigung:

**20.04.2017**  
03.05.2018

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN**  
**FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: [Frank-Krieger@t-online.de](mailto:Frank-Krieger@t-online.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	5
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Verfahren	6
5.	Planinhalt	6
5.1	Allgemein	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.6	Grünordnung	8
5.7	Bauliche Gestaltung	8
5.8	Bodendenkmalpflege	9
5.9	Immissionsschutz	10
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	11
6.1.	Grundwasser	11
6.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
6.3.	Wasserversorgung	12
6.4.	Abwasserentsorgung	12
6.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	12
7.	Umweltbericht	13
7.1	Vorbemerkungen	13
7.2	Planerische Vorgaben	14
7.3	Schutzgutbewertung	15
7.4	Eingriffsbewertung	16
7.5	Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.6	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	17
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
7.8	Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7.9	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)	18
7.10	Zusammenfassung	18

## 1. ALLGEMEINES

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage des Ortsteiles Wilzhofen, und ist ca. 1,4 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Wielenbach entfernt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.10.2009 dem Antrag eines Einheimischen zugestimmt die zur Bebauung beantragte Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Gemeinde Wielenbach hat daraufhin für einen Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 2694, der Gemarkung Wielenbach eine Einbeziehungssatzung erlassen, um eine gewerbliche Bebauung für das Grundstück zu ermöglichen.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB hat sich gezeigt, dass die geplante Einbeziehungssatzung rechtlich nicht durchführbar und das Verfahren regulär durchzuführen ist.

## 2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

---

### 2.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich nordwestlich des Ortskerns des Gemeindeteils Wilzhofen.

Das Grundstück ist landwirtschaftlich geprägt (Wiese).

Die zur Ausweisung festgesetzte Fläche wird durch das östlich angrenzende Gewer-  
begrundstück baulich geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.132 m<sup>2</sup> inkl. Verkehrsflächen.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten von Wohnbebauung und im Westen durch die Bundesstraße B2 begrenzt. Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist ein Gefälle von Süd nach Nord mit einem Höhenunterschied von ca. 1,0 m auf.

## 2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Teilfläche der Flurnummer 2694 befindet sich im Privatbesitz des Antragstellers Fridolin Baur.

## 2.3 Vorhandene Nutzungen

Das vorhandene Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

## 2.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Baugebiet ist über die Schützenstraße erschlossen.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Entwicklung der geplanten Mischgebietsfläche ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht widerspricht.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40. Zwischenzeitlich fanden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der betreffende Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist bereits durch die rechtswirksame 5. Änderung unter Fläche 5.1 als Mischgebiet eingetragen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

5.1 Änderung (M 1 : 5 000)



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## **4. VERFAHREN**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt.

## **5. PLANINHALT**

---

### **5.1 Allgemein**

Durch die Entwicklung dieser Mischgebietsfläche ermöglicht die Gemeinde einem einheimischen Gewerbetreibenden seinen Betrieb aus der innerdörflichen Lage auszusiedeln und zu erweitern.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Mischgebiet**

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung des Nachbargrundstückes auf der Flurnummer 2693. Durch den geplanten Ofenbaubetrieb mit Produktions-, Lager- und Büroflächen und der geplanten Errichtung eines Wohnhauses ist der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewährleistet.

#### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

#### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,4 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,6).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, welche dem Ziel des Produktionsbetriebes entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ mit 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. Die im Planteil festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche darf nicht auf die anrechenbare Grundfläche der GRZ angerechnet werden. Mit diesem Ausschluss ist gewährleistet, dass auf dem Grundstück eine entsprechend maßvolle Bebauung ortsbildverträglich entsteht.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,8 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 5,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen nur eine geringfügige Neigung existiert.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser zulässig.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Schützenstraße erschlossen.

## 5.6 Grünordnung

Der Teil des Geltungsbereichs, der als Mischgebiet (ca. 1.977 m<sup>2</sup>) und private Grünflächen (ca. 1.375 m<sup>2</sup>) festgesetzt wird, wird derzeit im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen mit landwirtschaftlichem Intensivgrünland bewirtschaftet und der mittlere Bereich stellt eine Kiesfläche dar mit kleineren Ablagerungen (Kies, organisches Material). Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden.

Das Mischgebiet wird bis auf den südlichen Zufahrtsbereich an allen Seiten eingegrünt. Nach Norden wird eine ca. 10 m breite, buchtig ausgeformte, stufig aufgebaute, artenreiche, beerenreiche freiwachsende Baum-Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen mit blütenreichem Krautsaum entwickelt. Sie dient der Verzahnung und dem Übergang in die freie Landschaft.

Östlich des Geltungsbereichs grenzt im Nachbargrundstück eine hohe Baum- und Strauchhecke an mit Arten wie Berg-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche, Pappel, Kiefer, Weißdorn, Bluthartriegel, Faulbaum, Schlehe u.a. und bietet eine räumliche Begrenzung und landschaftsvisuelle Kulisse. Der östliche Randstreifen des vorliegenden Geltungsbereichs ist 3,0 m breit, liegt im Schatten der hohen Baumhecke und wird mit krautiger Vegetation (z.B. schatten-verträgliche heimische Wiesenmischungen oder Hochstauden) begrünt. Die Zufahrt im Süden wird zu beiden Seiten mit Hochstamm-bäumen optisch gefasst. Im Westen wird innerhalb der anbaufreien Zone zwischen Baufenster und B2 eine ca. 16 m breite Fläche als Gehölzpflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern mit ca. 4 m breitem artenreichem Krautsaum (westlicher Außenrand) entwickelt. Der gesamte, sich an der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckende Gehölzgürtel dient als Fläche für die erforderlichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und erfüllt zugleich die Funktion der Eingrünung im Ortseingangsbereich, des Sichtschutzes, der Lebensraumbereicherung für heimische Tiere und Pflanzen und trägt bei zur Eindämmung von Staub- und Lärmemissionen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.

## 5.7 Bauliche Gestaltung

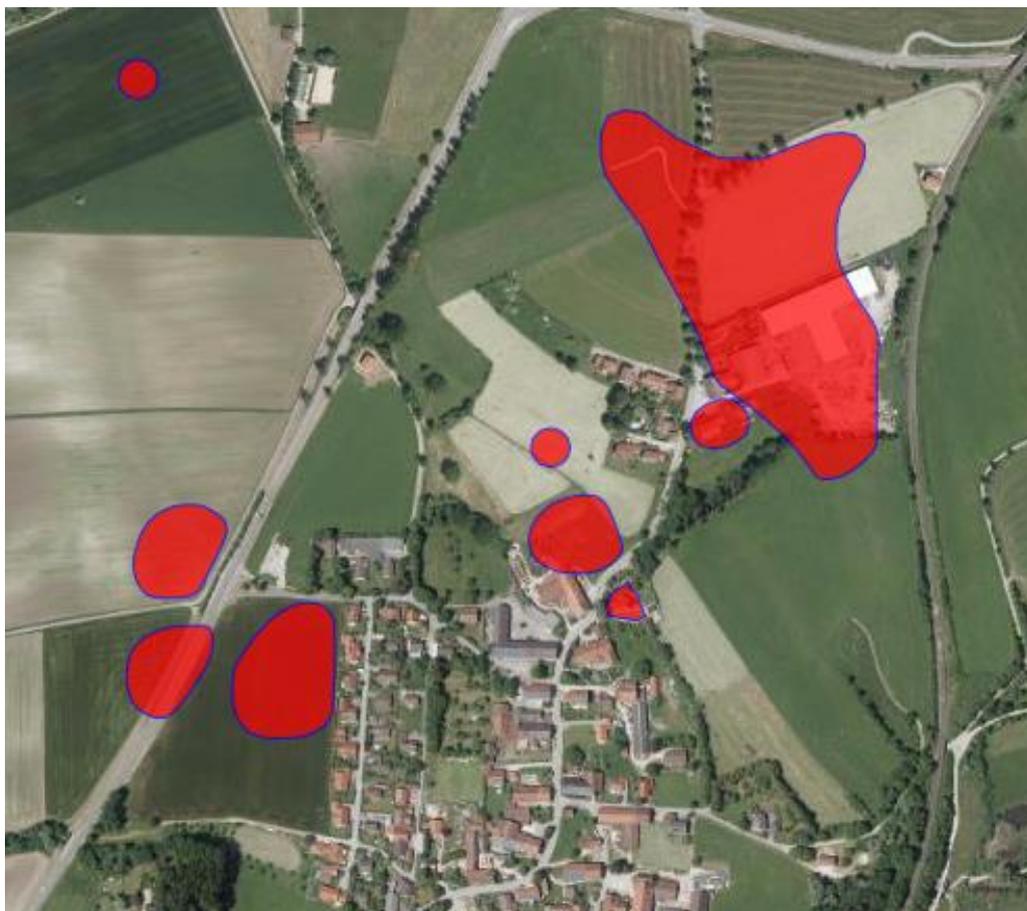
Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.4 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.5 bis 7.6 des Textteiles, in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen und Carports geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt (siehe Festsetzung 7.7 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

## 5.8 Bodendenkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Bodendenkmäler Nr. 1-8133-0011, Nr. 1-8132-20 und 1-8132-21 „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild“.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Bodendenkmäler

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe aller Art der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen.

## 5.9 Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Hils Consult wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, Bericht Nr.: 17009\_gu01 vom 13.02.2017, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt u.a. im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung, die Schaffung neuer Misch-/Gewerbeflächen und in diesem Zusammenhang die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße“.

Für das Areal soll eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen festgesetzt werden. Den wechselseitigen schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm in das Plangebiet sowie der Geräuschauswirkungen durch Anlagenlärm des geplanten Gewerbebetriebs an der angrenzenden (Wohn-)Bebauung Rechnung getragen werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [5] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]). Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch bestehenden (öffentlichen) Verkehrslärm erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 [2] in Verbindung mit den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV [4]. Die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch Gewerbelärm erfolgt anhand der ORW in Verbindung mit TA Lärm [3]. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Einwirkung Straßenverkehr in das Plangebiet:

Für die im Umgriff des Bebauungsplanes „Schützenstraße“ geplanten Gebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsräuschen durch die unmittelbar westlich verlaufende Bundesstraße B 2 zu rechnen. Dabei werden nur an den straßenabgewandten (Ost-)Fassaden des, entlang der westlichen Baugrenze geplanten, Lager- und Bürogebäudes die gebietspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Mischgebiet eingehalten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden, um 4 dB(A) höher liegenden IGW der 16. BImSchV werden tagsüber auch an der Süd- und Nordfassade eingehalten, an der Westfassade jedoch um bis zu 3 dB(A) überschritten. Nachts werden am Lager- und Bürogebäude die IGW an der Westfassade um bis zu 7 dB(A) sowie an der Nord- und Südfassade um bis zu 3 dB(A) überschritten, jedoch ist hier keine schutzbedürftige (Nacht-)Nutzung vorgesehen. Konzeptionelle aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände u.ä.) erscheinen aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten daher nicht zielführend, so dass weitergehende planerische und ggf. konstruktive Maßnahmen am Gebäude erforderlich werden. Zur Westfassade hin sollen daher keine zum Lüften erforderlichen Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden.

Für das geplante Wohngebäude im Südosten des Plangebietes werden die gebietspezifischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Mischgebiet bereits nahezu durchgehend eingehalten bzw. lediglich nachts im 1.OG im südlichen Bereich der Westfassade um 1 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Auswirkung Gewerbelärm aus Plangebiet:

Die Schallimmissionen in der Nachbarschaft werden prognostiziert und anhand der TA Lärm [3] in Verbindung mit den gebietsspezifischen Immissionsrichtwerten (IRW) schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Nutzungskonzeptes tagsüber sowie für die lauteste Nachtstunde (z.B. 05:00 - 06:00 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung aus dem geplanten Gewerbebetrieb (Kamin-/Ofenbau Baur) die IRW der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Gemäß Nr. 2.2 der TA Lärm befinden sich somit keine maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich der untersuchten Anlage.

## **6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

---

### **6.1. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

### **6.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **6.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **6.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### **6.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Vom Grundstückseigentümer wurde bereits ein Sickerversuch in Auftrag gegeben. Der Sickertest vom 16.03.2017 bestätigt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück problemlos möglich ist.

Es ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

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

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.2 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.

## **7. UMWELTBERICHT**

---

### **7.1 Vorbemerkungen**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Im gegenständlichen Bauleitplanverfahren werden im regulären Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 Festsetzungen getroffen zur Ausweisung eines Mischgebiets (GRZ 0,4), für private Grünflächen sowie für öffentliche Verkehrsflächen.

## 7.1.2 Räumliche Lage

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wilzhofen, Gemeinde Wielenbach. Die Flächengröße beträgt insgesamt 3.352 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 1.977 m<sup>2</sup> auf die Mischgebietsfläche und 1.375 m<sup>2</sup> auf die privaten Grünflächen. Im Westen verlaufen die B 2 und im Süden die Schützenstraße mit einer baumbestandenen Verkehrsinsel, nach Osten grenzen ein Gewerbebetrieb mit intensiver Eingrünung an und in Richtung Norden und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Gelände ist eben und fällt mit einer leichten Neigung von insg. ca. 1 m Höhenunterschied in Richtung Norden ab.

## 7.2 Planerische Vorgaben

### 7.2.1 Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung widerspricht weder den Zielen des Landesentwicklungsprogramms noch des Regionalplans.

### 7.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wielenbach

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Wielenbach ist seit 2004 wirksam; inzwischen wurden 5 Änderungen vorgenommen. Der gegenständliche Geltungsbereich ist gem. 5. Änderung als Mischgebiet und Verkehrsflächen dargestellt.

### 7.2.3 Waldfunktionsplan

Es sind keine Waldflächen betroffen.

### 7.2.4 Schutzgebiete und schützenswerte Flächen

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Schutzgebietsausweisungen nach BayNatSchG. und BNatSchG. oder Gebiete nach NATURA 2000 vor. Es sind keine schützenswerte Pflanzen- und Tierarten bzw. deren Lebensräume von der Planung betroffen.

### 7.2.5 Wasser

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch angrenzend liegen Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vor.

### 7.2.6 Boden

Es sind keine Bodendenkmale, schützenswerte Geotope sowie Altlastenvorkommen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 7.3 Schutzgutbewertung

### 7.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der Bundesstraße B 2 im Westen, Ortsrand im Osten und Südosten sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Süden. Die vorhandenen Nutzungen sind artenarmes Grünland in den Randbereichen sowie eine kiesige Lagerfläche im mittleren Bereich mit kleineren Kiesablagerungen. Im Osten wird das Gebiet räumlich und optisch von einer dichten und hohen Baumhecke begrenzt mit Arten wie Berg-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche, Pappel, Kiefer, Weißdorn, Bluthartriegel, Faulbaum, Schlehe u.a., die das dahinterliegende Gewerbegrundstück eingrünt. Zu den landschaftsvisuellen und lärm- und luftschadstoffrelevanten Vorbelastungen gehören die Bundesstraße B 2 im Westen und die Schützenstraße im Süden.

### 7.3.2 Schutzgutbewertung und Eingriffserheblichkeit

Die schutzgutbezogene Bewertung sowie die Eingriffsbewertung sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Auswirkungen	
		Gewerbenutzung	Grünfläche
ARTEN, LEBENSRAÜME	Kat. I unten, Kat. I oben	gering	<i>ohne Eingriffsrelevanz</i>
BODEN	Kat. I unten, Kat. I oben	gering	<i>ohne Eingriffsrelevanz</i>
WASSER	Kat. II unten	gering	<i>ohne Eingriffsrelevanz</i>
KLIMA UND LUFT	Kat. I oben	gering	<i>ohne Eingriffsrelevanz</i>
LANDSCHAFTSBILD	Kat. I oben	gering	<i>ohne Eingriffsrelevanz</i>
<b>Gesamt:</b>	Kat. I oben	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Typ A	

### 7.3.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern gibt es untereinander keine sich verstärkenden negativen Wechselwirkungen. Die Anlage der Baumhecken erhöhen sowohl den Strukturreichtum für Tiere und Pflanzen als auch den landschaftsvisuellen Wert sowie die Schutzfunktion gegenüber Lärm- und Schadstoffeinwirkungen.

## 7.4 Eingriffsbewertung

### 7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Nutzung der vorhandenen Anbindung an die überregionale und lokale verkehrliche Erschließung
- Festsetzung hoher Grünflächenanteile
- Räumlich und ökologisch wirksame Ortsrandeingrünung
- Verwendung von heimischen Gehölzen gem. Artenlisten
- Zulassen von Dachbegrünung auf Pultdächern
- Niederschlagswasserversickerung
- Vermeidung von Oberflächen-Versiegelungen per Festsetzung
- Eingrünung von Lagerplätzen mit Hecken aus heimischen Sträuchern
- Barrierefreier Einfriedungen per Festsetzung

### 7.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen ist für die betroffene Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen.

Eingriffsrelevante Fläche: 1.977 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf: 1.977 m<sup>2</sup> x 0,3 = **593 m<sup>2</sup>**

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt **593 m<sup>2</sup>**.

## 7.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### 7.5.1 Artenreiche Baumhecke

Flurstück: 2694, Teilfläche; nördlich des Mischgebiets

Flächengröße: 320 m<sup>2</sup>

Ökologisches Entwicklungsziel: artenreiche Baumhecke mit fruchttragenden Gehölzen

Herstellungspflege: Pflanzung einer 12 m breiten, buchtig ausgeformten, stufig aufgebauten, artenreichen, beerenreichen, freiwachsenden Baum-Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen siehe Artenliste und Pflanzhinweise in „II Hinweise“; für Bäume ist zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden ein Pflanzabstand von ca. 4 m einzuhalten, für Sträucher 2 m. Die Außenränder sind als artenreiche, blütenreiche, extensive Krautsäume anzulegen.

Entwicklungspflege: Die Krautsäume sind gehölzfrei zu halten durch Spätsommer- oder Herbstmahd. Das Mahdgut ist abzutransportieren, auf Düngung ist zu verzichten.

Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre auf Stock zu setzen, um eine Vergreisung zu verhindern.

### 7.5.2 lockere Strauchgruppen

Flurstück: 2694, Teilfläche; westlich des Mischgebiets

Flächengröße: real: 795 m<sup>2</sup> Bedarf: 273 m<sup>2</sup>

aufgrund der Lage innerhalb der B2-Beeinträchtigungszone beträgt der Anerkennungsfaktor knapp das 3-fache

Ökologisches Entwicklungsziel: lockere, artenreiche Gehölzpflanzung mit fruchttragenden Bäumen und Sträuchern und mit blütenreichem, extensivem Krautsaum.

Herstellungspflege: Pflanzung eines Gehölzbestandes aus locker verteilten, frei wachsenden Baum- und Strauchgruppen aus beerenreichen, heimischen, standortgerechten Arten (siehe Artenliste und Pflanzhinweise in „II Hinweise“) mit extensiver Krautzzone. In Richtung B2 ist für die Gehölzpflanzungen ein mindestens 8 m breiter Abstand zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Entwicklungspflege: Die Krautsäume sind gehölzfrei zu halten durch Spätsommer- oder Herbstmahd. Das Mahdgut ist abzutransportieren, auf Düngung ist zu verzichten.

Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre auf Stock zu setzen, um eine Vergreisung zu verhindern.

### 7.5.3 Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen ist eine Fachkraft im Sinne einer ökologischen Baubegleitung hinzuziehen.

## 7.6 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen wäre mit dem Erhalt der derzeitigen Nutzung als Intensivgrünland und Lagerfläche zu rechnen.

## 7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Grundstück um die Schaffung von Baurecht für einen örtlichen Gewerbetreibenden handelt, der gleichzeitig auch Eigentümer des im Geltungsbereich befindlichen Grundstücks ist, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht untersucht.

## 7.8 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **7.9 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**

Gem. § 4 c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll zwei Jahre nach Fertigstellung der möglichen Baumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden. Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen alle 5 Jahre bzw. nach Starkregenfällen zu kontrollieren, die in der Staulage der Alpen besonders in den Sommermonaten auftreten.

## **7.10 Zusammenfassung**

Ziel des gegenständlichen Bauungs- und Grünordnungsplans ist es, eine baurechtliche Grundlage zu schaffen zur Bedarfsdeckung für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb. Nach Norden und Westen erhält das Gebiet eine intensive Eingrünung, die gleichzeitig als interne Ausgleichsflächen den ökologischen Kompensationsbedarf abdeckt. Der rechnerische Ausgleichsbedarf beträgt 593 m<sup>2</sup>, der im Norden des Gebiets mit einer 12 m breiten Baumhecke von 320 m<sup>2</sup> nachgewiesen wird sowie im Westen mit einer lockeren Strauchgruppenbepflanzung, deren realer Flächenumfang aufgrund der Lage innerhalb der B2-Beeinträchtigungszone mit höherem Faktor 795 m<sup>2</sup> beträgt.

Wielenbach,

Korbinian Steigenberger  
1. Bürgermeister