



# **GEMEINDE WIELENBACH**

## **6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HAUNSHOFEN WEST**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 5 Abs. 5 BauGB

**Gefertigt am:**  
Geändert:  
Endfassung:

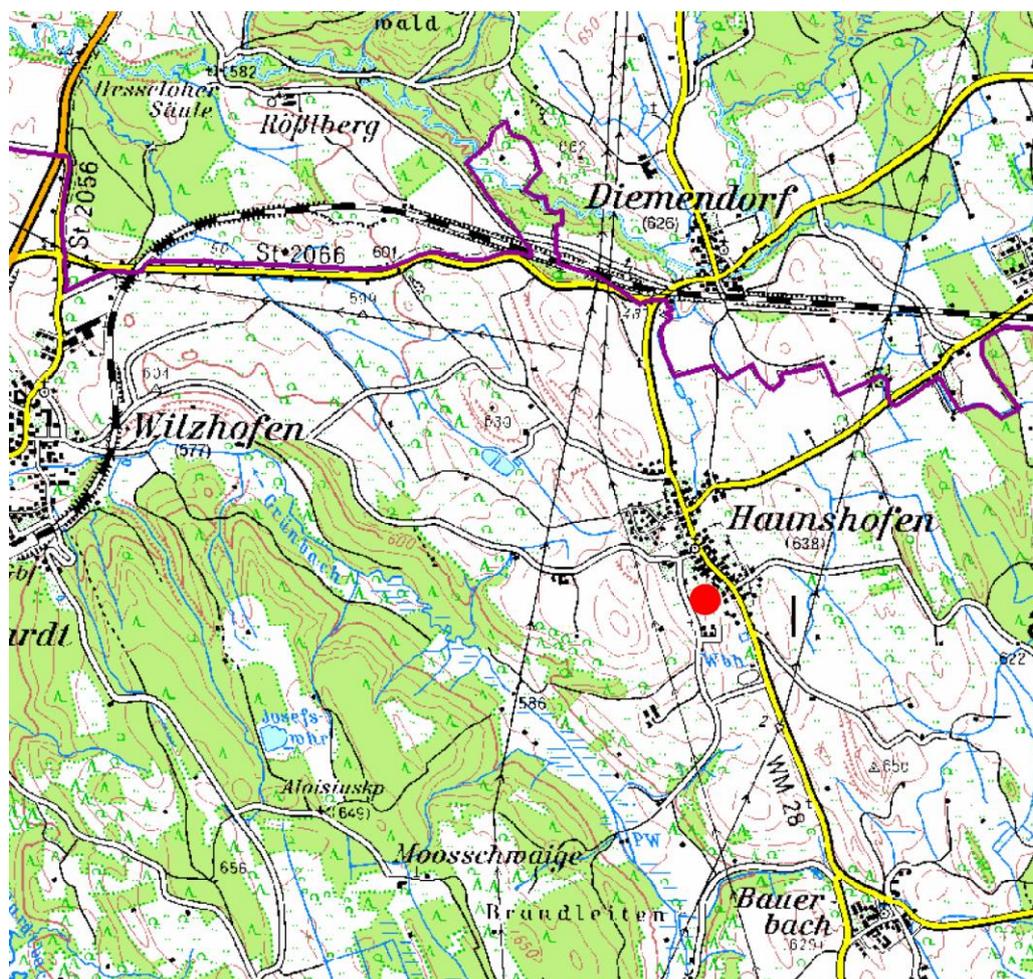
**10.12.2015**  
31.08.2017  
18.01.2018

:

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit der Änderungs-, bzw. Erweiterungsflächen	4
D.) Geplante bauliche Nutzung, Städtebau, Grünordnung	6
E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
F.) Immissionsschutz	7
G.) Umweltbericht	8



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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.

Am 18.06.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach beschlossen, für den Teilbereich der Flurnummern 36/1, 36/2, 36/3, 38/1 und Teilfläche 823 Gemarkung Haunshofen, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Am 08.09.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

## **B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Wielenbach beabsichtigt den Flächennutzungsplan in Haunshofen zu ändern. Mit der Änderung soll die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die einbezogenen Flächen dienen im Wesentlichen dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

Dadurch ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

## **C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit der Änderungs-, bzw. Erweiterungsflächen**

Die Fläche des Erweiterungsbereiches der Änderung umfasst ca. 11.100 m<sup>2</sup>.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Bayernviewer)

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen können als weitestgehend eben bezeichnet werden.

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Aus vorangegangenen Baumaßnahmen kann jedoch von einem tragfähigen Boden ausgegangen werden.

Ein entsprechendes Baugrundgutachten soll im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes erstellt werden.

## **D.) Geplante bauliche Nutzung, Städtebau, Grünordnung**

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Die Planungen dienen dazu, zum einem eine gemischte Bebauung im Bereich der bestehenden Landwirtschaft zu ermöglichen, zum anderem soll außerhalb des Bereiches der landwirtschaftlichen Anwesen eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

## **E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die Abwässer werden über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage Haunshofen zugeführt.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim - Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken über belebte Bodenschichten versickert werden.

In Haunshofen finden sich unterschiedliche Baugründe. Der Nachweis der Sickerfähigkeit soll ebenfalls im Rahmen des zu erstellenden Baugrundgutachtens nachgewiesen werden. Sollte eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich sein, so kann das anfallende Oberflächenwasser über eine entsprechende Rückhaltung in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

## **F.) Naturschutz**

Es ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Fläche anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung ermittelt und durchgeführt.

## G.) Immissionsschutz

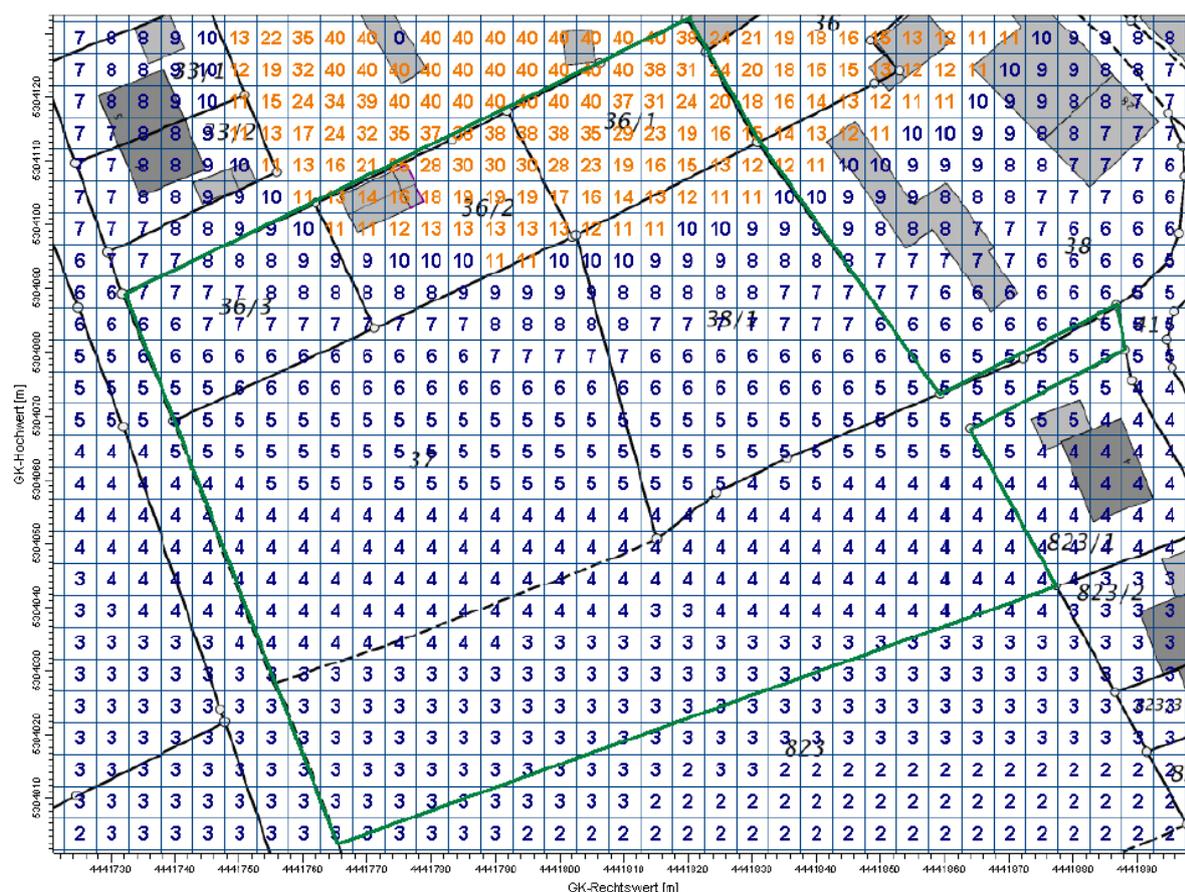
Durch die Gemeinde Wielenbach wurde eine Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M134388/01 vom 08.06.2017 in Auftrag gegeben.

Die im Bericht ermittelten Daten unter Berücksichtigung der entsprechenden Faktoren sind in Abbildung 12 auf Seite 27 des Prognoseberichtes dargestellt.

Diese zeigen auf, dass die Grundstücke Fl.Nr. 36/1 und 36/2 erheblich belastet sind und an dieser Stelle eine Wohnbebauung nicht möglich sein wird.

Die Grenze zum geplanten Wohngebiet wurde gemäß der vorliegenden Tabelle mit ausreichend Abstand gewählt, um sicher zu stellen dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Landwirtschaft zu erwarten sind.

Der Bericht der Müller-BBM GmbH ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und dient als weitergehende Planungsgrundlage für das geplante Bebauungsplanverfahren



## **H.) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans in Haunshofen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- eine gemischte Baufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche
- eine Wohnbaufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Gem. LEP B VI 2.1G ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichen Bauland durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik mit einschließt, möglichst Rechnung zu tragen (vergleiche auch RP 17BII4G).

Des Weiteren waren die Fachgesetze zum Naturschutz zu beachten.

Der „Leitfaden zur Eingriffsregelung“ wird hinsichtlich des Naturschutzes angewandt. Der Ausgleichsflächenbedarf wird innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes erbracht werden.

### **2. Umweltauswirkungen**

Im Änderungsbereich ist mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

#### **2.1 Schutzgut Mensch**

Wesentliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Erweiterungsfläche von ca. 1,1 ha und dem damit verbundenem Maß der Nutzung ist hier mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Zusätzliche Immissionen, wie Lärm und Gerüche, können sich aus dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, durch den Neubau eines Milchviehstalles, ergeben.

## **2.2 Tiere und Pflanzen**

Das Gebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist nicht zu vermuten.

## **2.3 Schutzgut Boden, Wasser, Luft und Klima**

Durch die Nutzung als Baufläche und die damit gegebene Versiegelung ist eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter gegeben.

Über eine geeignete Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zur Minimierung der Flächenversiegelung und die oberflächliche Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers soll den Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

## **2.4 Schutzgut Landschaft**

Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung an.

## **2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind in den Bearbeitungsbereichen nicht vorhanden.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Durchführung der Planungen werden Baugebiete entstehen, die nach einigen Jahren gut in die Landschaft und die Umgebung eingefügt sein werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung bestehen bleiben.

Andere Alternativen, wie z.B. die Ausweisung von Gewerbeflächen sind sehr unwahrscheinlich.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden, zu verringern und darüber hinaus auszugleichen.

Die jeweiligen Minimierungsmaßnahmen und der genaue Bedarf an Ausgleichsfläche werden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne ermittelt und möglichst innerhalb der Baugebiete geregelt.

## **5. Planungsalternativen**

Die Änderung ermöglicht es mehreren Einheimischen für den Eigenbedarf Wohnraum zu schaffen, darüber hinaus werden Flächen für einen einheimischen Gewerbetreibenden geschaffen, die er für seinen Betrieb als Lagerplatz nutzen kann. Alternativstandorte stehen hier nicht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

## **6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die plankonforme Umsetzung der Maßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

## **7. Zusammenfassung**

Die Änderung umfasst die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MD) und allgemeine Wohnbauflächen (WA).

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Standorte, mit Ausnahme des Bereichs um die bestehende Landwirtschaft, unproblematisch und daher empfehlenswert. Hier wird vor allem einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft mit deren Entwicklungsmöglichkeit und zum Schutz der Wohnbebauung durch Immissionen durch die Landwirtschaft sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen aufzunehmen, um ein harmonisches Zusammenleben zu fördern.

Die zukünftigen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie geeignete Integration in die nähere Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Gemeinde Wielenbach,

Korbinian Steigenberger  
1. Bürgermeister