

## Anlage zur Begründung:

### Gemeinde Wielenbach, Neufassung Bebauungsplan „Ortskern Wilzhofen“: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 (Pkt. 18.8) zum UVP-Gesetz

Die Ausführungen erfolgen in tabellarischer Form. Sie folgen in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 3 zum UVP-G zu beurteilenden Kriterien.

1. Merkmale des Vorhabens	
1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	<p>Fläche des Planungsgebietes 6,88 ha, max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung ca. 2,118 ha, wovon im Bestand bereits 1,506 ha realisiert sind, allerdings unter Einbeziehung von Wirtschaftsgebäuden. Nachverdichtungspotential 0,612 ha.</p> <p>Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ebenfalls ein Nachverdichtungspotential enthält. Die Vergleichbarkeit ist allerdings nicht gegeben, weil bisher max. zulässige Wohneinheiten je Grundstück bzw. Wohngebäude festgesetzt waren, und in der Neufassung eine GRZ definiert wird.</p> <p>Die geplante zulässige Grundfläche liegt nur knapp über der Untergrenze der Prüfspanne für die allgemeine Vorprüfung.</p>
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Keine Beeinflussung
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen	
1.3.1 Fläche	Bis auf einzelne unbebaute Grundstücke stellt sich das gesamte Planungsgebiet als Dorfgebiet/ Mischgebiet dar. Durch die Planung werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Umnutzung von landwirtschaftlichen Anwesen eröffnet.
1.3.2 Boden	Der Versiegelungsgrad wird sich insgesamt erhöhen. Im Bestand nehmen Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude eine Grundfläche von 1,506 ha ein, das entspricht einer GRZ von ca. 0,25. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wäre eine Zunahme der Bebauung bereits zulässig, ist aber nicht zu beziffern. Die Planung sieht eine max. GRZ 1 für die Hauptgebäude von 0,35 vor (mit wenigen Ausnahmen für bereits sehr dicht bebaute Grundstücke).
1.3.3 Wasser	<p>Südlicher Geltungsbereich zwischen Jochner-Mühle und Grünbach wassersensibler Bereich, Grundwasser hoch anstehend, entlang Grünbach und Grünbach-Kanal Hochwasser-gefährdete Gebiete (HQ 100, HQ extrem).</p> <p>Restlicher Geltungsbereich ohne hoch anstehendes Grundwasser, Oberflächengewässer und Hochwassergefahr, jedoch mit Gefahrenflächen im Fall von Starkniederschlägen.</p> <p>Planung enthält keine Eingriffe in oberirdische Gewässer. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Bereich von Überflutungsgefahren ist eine Hochwasser-angepasste Bauweise festgesetzt.</p>
1.3.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Durch Nachverdichtung leichter Rückgang des Grünflächenanteils gegenüber bisherigem Baurecht zu erwarten.
1.4 Erzeugung von Abfällen	Anfallende Abfallstoffe sind im üblichen Rahmen zu erwarten und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Planung führt zu keiner wesentlichen Änderung des Ist-Zustandes.
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Mit der Planung gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen einher, der Gebietscharakter Dorfgebiet/ Mischgebiet mit entsprechenden Immissionsrichtwerten bleibt wie im

	Bestand, wobei sich im Rahmen des §34 teilweise auch eine Entwicklung hin zum Wohngebiet ergeben könnte.
1.6 Risiko von Störfällen, Unfällen u. Katastrophen	Kein erhöhtes Risiko durch Störfälle und für die menschliche Gesundheit durch das Vorhaben begründet.
<b>2. Standort des Vorhabens</b>	
2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets	Planungsgebiet entspricht Geltungsbereich eines B-Plans aus dem Jahr 2000 einschl. Änderungen und ist bereits weitestgehend bebaut. Die Flächennutzung ist aktuell Dorfgebiet. Der Großteil der Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Anwesen bebaut, die jedoch zum Teil nicht mehr aktiv sind. In einzelnen Gehöften hat sich bereits umfangreichere Wohnnutzung etabliert. Einige kleinere Grundstücke weisen Wohnbebauung auf.
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen	<p>Fläche: Es handelt sich um bereits ausgewiesene und realisierte Bauflächen.</p> <p>Boden: Bestehende Versiegelung durch Straßen, Gebäude und Erschließungsflächen, GRZ inkl. der Wirtschaftsgebäude ca. 0,25, lediglich einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut. Der natürliche Bodenaufbau ist im Gebiet anthropogen beeinflusst oder durch Bebauung zerstört. Ausgangszustand: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies, tiefer gelegener Teil entlang des Grünbachs Bodenkomplex der Gleye, kalkhaltigen Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden.</p> <p>Landschaft: Das Planungsgebiet ist Teil von größeren Siedlungsflächen. Als besonderes landschaftliches Merkmal ist der Grünbach mit begleitenden Gehölzsäumen zu nennen.</p> <p>Wasser: Grundwasser nicht hoch anstehend. Grünbach grenzt an südliche Geltungsbereichsgrenze an, Grünbach-Kanal quert den Geltungsbereich. Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 und HQ extrem) gewässerbegleitend vorhanden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes sollte abgesehen vom Bereich am Grünbach gegeben sein. Im Geltungsbereich sind umfangreiche Abflussbereiche bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen.</p> <p>Tiere/ Pflanzen/ biolog. Vielfalt: Im Planungsgebiet Lebensräume geringer bis mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen vorhanden (Wiesen, strukturarme bis strukturreiche Gärten, Einzelbäume, schmale Ufersäume am Grünbach mit mäßiger Naturnähe), die biologische Vielfalt ist überwiegend gering, im südlichen Bereich mittel. Vorkommen geschützter Arten sind nicht auszuschließen (Fledermäuse, Gebäudebrüter, Amphibien im Bereich Mühlbach).</p>
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter	
2.3.1 Natura 2000-Gebiete	Nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke	Nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.5 Naturdenkmäler	Nicht betroffen
2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen	Nicht betroffen
2.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope	Nicht betroffen (Grünbach gem. amtlicher Biotopkartierung im Wesentlichen potentiell gesetzlich geschützt)

2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete	Schutzgebiete nicht betroffen, entlang Grünbach und Grünbachkanal Überschwemmungsgebiet und wassersensibler Bereich. Abflussbereiche bei Starkniederschlägen vorhanden.
2.3.9 Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nicht betroffen
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Nicht betroffen
2.3.11 Bau- und Bodendenkmäler, archäologisch bedeutsame Landschaften	Ein Bodendenkmal ist randlich angeschnitten, hier keine zusätzliche Bebauung geplant. Als Baudenkmal eine Eingangstür an einem alten Bauernhaus eingetragen.
<b>3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen	Die Auswirkungen betreffen ein bestehendes Siedlungsgebiet. Die Nachverdichtung zieht zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen nach sich mit Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser (Versickerung), Tiere/ Pflanzen/ biolog. Vielfalt. Die Bewohnerzahl wird voraussichtlich steigen, damit auch der Verkehr. Die großzügige Straßenerschließung ist gut aufnahmefähig.
3.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen festzustellen.
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Es handelt sich um geringfügige Auswirkungen, die nicht bzw. kaum über das Planungsgebiet hinausreichen.
3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Das Eintreten der Auswirkungen ist sehr wahrscheinlich.
3.5 Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen	Die Auswirkungen werden sukzessive eintreten und eher nicht umkehrbar sein.
3.6 Zusammenwirken mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Nicht festzustellen.
3.7 Mögliche wirksame Verminderung von Auswirkungen	Begrenzung der möglichen Versiegelung (GRZ 0,35), Festsetzungen zu Begrünung, Baumschutz, wasserdurchlässigen Belägen, Regenwasserversickerung.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, **es kann deswegen von der Durchführung einer UVP abgesehen werden.**

Weilheim, den 05.12.2025

Johanna Vogl

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim