

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hofladen Höselhurster Weg“,
Gemeinde Wiesenbach**

Projekt-Nr. 9728 05

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofladen Höselhurster Weg“, Gemeinde Wiesenbach

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

• **Ortsplanung/Art und Maß der baulichen Nutzung/Standortalternativen**

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll in den bestehenden Schafstall des Vorhabenträgers ein Hofladen mit Hofcafé/Probiertube integriert und planungsrechtlich gesichert werden. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich direkt am Höselhurster Weg gelegen. An der östlichen Giebelseite des Stalles ist ein kleiner Anbau für den Eingangsbereich und an der Nordfassade ein kleiner Anbau für die Sanitärräume vorgesehen. Im Übrigen wird die bestehende Kubatur des Schafstalles unverändert übernommen. Durch einen Teilausbau des bestehenden Schafstalles mit Hofladen/Hofcafé/Probiertube und einer kleiner Außenbewirtschaftung soll dem Vorhabenträger eine Weiterentwicklung der Schafhaltung ermöglicht werden.

Das Landratsamt Günzburg hat sich hinsichtlich der ortsplanerischen Belange im Bauleitplanverfahren geäußert. Es wird bedauert, dass hierfür kein Standort innerhalb der Ortsbebauung in Unterwiesenbach z. B. an der Hofstelle des Vorhabenträgers gefunden wurde. Zudem wird empfohlen, den geplanten Anbau nur eingeschossig und nicht zweigeschossig auszuführen. Die Gemeinde Unterwiesenbach hat im Rahmen ihrer Abwägung deutlich gemacht, dass durch eine Verbesserung der Planung und damit Integration in den bestehenden Schafstall sowie bei Umsetzung der im Baugenehmigungsbescheid zum Schafstall gemachten Auflagen zur Wiederaufforstung, der Außenbereich nicht über das bisher vorhandene Maß hinaus beeinträchtigt wird. Aufgrund der Standortgebundenheit an die nah gelegenen Beweidungsflächen im Günzthal sowie dem bestehenden Schafstall kann das Vorhaben nur an dieser Stelle realisiert werden. Die bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude an der Hofstelle in Unterwiesenbach wurden an den Sohn übergeben. Der bisherige Stall im Ort wird als Maschinenhalle genutzt. U. a. war die Tierhaltung in der Ortslage aus immissionsschutzfachlichen Gründen nicht mehr möglich, weshalb eine Auslagerung der Schafhaltung zwingend erforderlich war. Mit dem Vorhaben handelt es sich nun um eine schonende Weiterentwicklung eines Bestandsbetriebes, der sich dadurch eine neue Existenz hin zum Vollerwerb aufbauen will.

• **Forstwirtschaftliche, landwirtschaftliche Belange**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Forst) hat sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dahingehend geäußert, dass das Vorhaben in seiner ursprünglichen Form als Anbau an den bestehenden Schafstall nicht möglich ist, solange die im Baugenehmigungsbescheid gemachten Auflagen zur Wiederaufforstung nicht eingehalten werden. Den für den Schafstall vorgenommenen Rodungen konnte letztendlich nur unter Einhaltung der Auflagen von Ersatzpflanzungen (3 Baumreihen am Unterhang) zugestimmt werden. Da im Rahmen des Vorentwurfes diese Umsetzung bauleitplanerisch noch nicht vollzogen war, hat das AELF dem Vorentwurf nicht zugestimmt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hofladen Höselhurster Weg“,

Gemeinde Wiesenbach

Projekt-Nr. 9728 05

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wurden diese Wiederaufforstungsaufgaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, so dass aus forstwirtschaftlicher Sicht im Grundsatz Einverständnis mit der Planung besteht.

Der Fachbereich Landwirtschaft hat sich im Rahmen der Beteiligung im Bauleitplanverfahren dahingehend geäußert, dass das Vorhaben aufgrund einer nicht vorliegenden Privilegierung abgelehnt wird. Ein entsprechendes Betriebskonzept mit Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde gefordert und eine Direktvermarktung der Schafprodukte an der bisherigen Hofstelle in Unterwiesenbach gefordert. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die Gemeinde Wiesenbach hat sich in Abwägung der einzelnen Belange für das Vorhaben am vorhandenen Standort ausgesprochen und deshalb ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Belange der Landwirtschaft wurden darin sachgerecht abgewogen und aufgrund des vorliegenden direkten Bezugs zur Schafhaltung, dem Aufbau einer neuen Existenz durch die Schaffung eines neuen Betriebszweiges und der direkten Benachbarung der Schafweiden sowie der nicht möglichen Verwirklichung des Vorhabens an der bisherigen Hofstelle in Unterwiesenbach die landwirtschaftlichen Belange als nachrangig erachtet.

- **Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Die aufgrund der vorhandenen Nutzung existierenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden weiter genutzt und ggf. erweitert. Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone versickert, die Untergrundverhältnisse sind aufgrund der mächtigen Sandauffüllungen dafür geeignet.

- **Grünordnung und Naturschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich im laufenden Bauleitplanverfahren dahingehend geäußert, dass grundsätzlich das Vorhaben unterstützt wird. Der Verlust an Waldflächen im Bereich der sensiblen Günztalhangleite wird als problematisch angesehen. Der Festsetzung des Bebauungsplanes, dass der bestehende Weinberg (ca. 75 m² groß) zulässig ist, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden Ausgleichsmaßnahmen im Günztal als Lebensräume für Amphibien etc. wie z. B. Kleingewässermosaik o. ä. angeregt.

Die Planung wurde im laufenden Verfahren dahingehend überarbeitet, dass die Einbindung des Vorhabens Richtung Günztal durch eine Wiederaufforstung festgesetzt wurde. Durch Anwendung der Eingriffsregelung beläuft sich die erforderliche Kompensationsfläche auf ca. 106 m². Diese Flächen werden entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im nahen Günztal auf Grundstücken des Vorhabenträgers als Feuchtlebensraum zur Verfügung gestellt. Bzgl. bestehendem Weinberg wird im Rahmen der gemeindlichen Abwägung festgestellt, dass nach Verwirklichung der forstwirtschaftlichen Auflagen die Wiederaufforstung aus Sicherheitsgründen nicht bis zur Straße geführt werden sollte, sondern auf eine Tiefe von mindestens 8 m ab Fahrbahnrand zurückgesetzt wird. Der bestehende Weinberg als niedere Bepflanzung erfüllt diese Sicherheitserfordernis, weshalb er bestehen bleiben kann.

- **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschrift gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Anregungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hofladen Höselhurster Weg“,
Gemeinde Wiesenbach**

Projekt-Nr. 9728 05

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 28. Mai 2015



Gemeinde Wiesenbach, den 10.03.2016

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin
Ilse Thanopoulos