

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
„Lebenshof am Sandberg“,
Gemarkung Oberwiesenbach**

vom 05.05.2022/07.07.2022

Gemeinde Wiesenbach



Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	4
B	Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	6
C	Festsetzungen durch Text (Satzung)	7
D	Begründung mit Umweltbericht	13
1	Lage, Bestand	13
2	Faktische Nutzung	15
3	Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben	15
4	Landesplanung	16
5	Vorbereitende Bauleitplanung	16
6	Art der baulichen Nutzung	16
7	Maß der baulichen Nutzung	16
8	Ortsgestalterische Festsetzungen	17
9	Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag	17
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz	18
11	Baugrund, Niederschlagswasserentsorgung	18
12	Bodenversiegelung	20
13	Immissionsschutz	20
14	Artenschutz	21
15	Naturschutz/Grünordnung	21

15.1	Grünordnerische Maßnahmen	21
15.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
16	Umweltbericht	23
16.1	Einleitung	23
16.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	24
16.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	26
16.4	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
16.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	29
16.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
16.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
16.8	Monitoring	30
16.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
17	Planungsstatistik	31
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	31
19	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	32
20	Anlagen	32
21	Verfasser	32

A **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2021 hat in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 21.06.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 21.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.07.2022 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022 als Satzung beschlossen.

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

(Siegel)

Das Landratsamt Günzburg hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Günzburg, den

.....
Unterschrift

Ausgefertigt (Teile A, B, C, D, E), den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister (Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister (Siegel)

B Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

- Siehe Planzeichnung in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022, DIN A 3 im M 1:1000

C Festsetzungen durch Text (Satzung)

Die Gemeinde Wiesenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Inhalt und Geltungsbereich

Es gilt die von dreierarchitektur GmbH, Kirchberg 7, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Zeichnerischer Teil B), die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen durch Text (Teil C), jeweils in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.0.2022 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.05.2022 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Lebenshof am Sandberg“, Gemarkung Oberwiesenbach, Gemeinde Wiesenbach bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022 liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Lebenshof am Sandberg“, Gemarkung Oberwiesenbach, Gemeinde Wiesenbach ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil B).

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebenshof“ nach § 11 BauNVO.
- (2) Innerhalb des SO₁ sind zulässig:
 - Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen welche der Nutzung „Lebenshof“ zugeordnet sind.
- (3) Innerhalb des SO₂ sind zulässig:
 - Nebengebäude, Nebenanlagen und bauliche Anlagen die dem Betrieb einer Hofanlage für die Nutzung als „Lebenshof“ und der Imkerei dienen.
- (4) Innerhalb des SO₃ sind zulässig:
 - Nebenanlagen und bauliche Anlagen die dem Betrieb einer Hofanlage für die Nutzung als „Lebenshof“ und der Imkerei dienen, z. B. Unterstände, Koppeln, Weideflächen, Einfriedungen, Holzlegen

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Im Sonstigen Sondergebiet SO₁ & SO₂ dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis jeweils 30 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Insgesamt darf dabei die Grundfläche von 100 m² nicht überschritten werden.
- (3) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
- (4) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:
 - II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl
- (5) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung im SO₁ 8,0 m und im SO₂ 3,5 m über dem natürlichen Gelände.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen dem natürlichen Gelände und dem Gebäude bergseitig.
- (6) Die Oberkante des geplanten Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen dem natürlichen Gelände und dem Gebäude bergseitig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 6 Ortsgestalterische Festsetzungen

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude innerhalb dem SO₁ sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig:
 - SD Satteldach, zulässige Dachneigung 20°- 30°
- (2) Die zulässige Dachform und Dachneigung innerhalb dem SO₂ sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone zulässig.
 - SD Satteldach, zulässige Dachneigung 20°- 30°
 - PD Pultdach, zulässige Dachneigung bis 15°

- (3) Eingangs-/Terrassenüberdachungen und Garagen/Carports sind von den Regelungen der zulässigen Dachform mit Dachneigung freigestellt.
- (4) Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in folgender Farbgebung zulässig:
- Im SO₁ rot/rotbraune sowie graue/anthrazitfarbene Farbtöne
 - Im SO₂ rot/rotbraune Farbtöne

Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen auch als Glaskonstruktion ausgeführt werden.

- (5) Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Als Materialien sind nur Maschendraht- oder Holzzäune zulässig.
- (6) Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung nicht zulässig.
- (7) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände (vgl. Planzeichnung) zulässig.
- (8) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Geländeoberkante zulässig. Stützmauern dürfen nur aus Natursteinmaterialien errichtet werden; vorzugsweise als Trockenmauer.

§ 7 Artenschutz

Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wie folgt gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone durchzuführen:

- V1** Bauzeitenbeschränkung (zum Schutz angrenzender Gehölzbestände): Die Baufeldfreimachung (Rodung) ist nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Auf das Fäll- und Schnittverbot von Bäumen nach § 39 BNatSchG im Zeitraum von 1. März bis 30. September wird hingewiesen.
- V2** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012). Bei der künstlichen Beleuchtung im Außenbereich ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Strahler/Leuchten zu achten, insbesondere der Verwendung von warmem Licht. Wenn möglich, sind für die Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder zu verwenden. Die Beleuchtung von Bäumen, Sträuchern und Teichen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
- V3** Vermeidung von Vogel-Kollision an großflächigen Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.

§ 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes festgesetzt:

- (1) Ausgleichsfläche: Flächengröße 1.269 m², Teil von Grundstück Flur-Nr. 173, Gemarkung Oberwiesenbach

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Ortstypische Streuobstwiese am Ortsrand

Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten gemäß der nachfolgenden Artenliste „Obstbäume“ an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten, Pflanzabstand 7 m bis 10 m. Ausgefallene Obstbäume sind in Art und Qualität gleichwertig in der ersten nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Entwicklung extensiven, artenreichen Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr. Es ist eine initiale Ansaat mit einer autochthonen Wiesenmischung z. B. Nr. 03 „Fettwiese“ der Firma Rieger und Hofmann oder gleichwertig vorzunehmen.
 - Eine organische Düngung mit Festmist im geringen Umfang ist zulässig, sonstige mineralische und organische Dünger sowie chemische Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- (2) Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag zu erfolgen. Die Flächen sind an das Ökokontoflächenkataster beim LfU zu melden. Die einzelnen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, auszuführen.

§ 9 Grünordnung

- (1) An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten „zu pflanzender Bäume“ ist ein Laubbaum der Artenliste „Bäume und Sträucher“ oder „Obstbäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort darf bis zu 5 m verschoben werden.
- (2) An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten „zu pflanzender Sträucher“ sind mindestens 2-reihig Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,25 m x 1,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der ersten nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste „Obstbäume“

Pflanzqualität: Hochstamm 2-3 x verpflanzt, StU 12-14

Äpfel:

Adersleber, Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danzinger, Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Fondsberger Reviette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop oder andere altbewährte Lokalsorten

Birnen:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Stuttgarter, Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler oder andere altbewährte Lokalsorten Mirabellen, Renekloten, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

Artenliste „Bäume und Sträucher“

Bäume: Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 16 - 18 cm, autochthones Pflanzmaterial

Wuchsklasse I – über 20 m Höhe:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Wuchsklasse II - bis 20 m Höhe:

Winter-Linde	Tilia cordata
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnußbaum	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster

Sträucher: Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, autochthones Pflanzmaterial

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen	Rosa spec. (z. B. R. canina, R. rubiginosa, R. glauca)
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

§ 10 Bodenschutz

Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine oder dergl.) zu versehen.

§ 11 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück selbst zu versickern. Dabei dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger entstehen.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen:

- a. Die Herstellung einer Zisterne, die das Regenwasser zeitverzögert an den Regenwasserkanal abgibt, wird empfohlen. Die Zisterne ist selbsttätig teilentleerend auszubilden. Das Rückhaltevolumen zur Teilentleerung soll mindestens 1/3 betragen, das nutzbare Volumen 2/3. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.
- b. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- c. Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.
- d. Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg unverzüglich zu verständigen.
- e. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.
- f. Die Ausgleichsfläche muss dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert sein. Die Pflege und Entwicklung ist über eine dingliche Sicherung (Reallast) zu gewährleisten. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die konkrete Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
- g. Es wird empfohlen, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand eines Freiflächengestaltungsplanes zu konkretisieren und auszuarbeiten.

D Begründung mit Umweltbericht

1 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberwiesenbach, nördlich des Friedhofes. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Teil von Flur-Nr. 174 (Friedhofweg), 175, Teil von 176 und Teil von 173 jeweils der Gemarkung Oberwiesenbach. Die Grundstücke Flur-Nrn. 174, 175 und 176 befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die Flur-Nr. 173 im Eigentum der Vorhabenträger/in. Die Grundstücksflächen werden entsprechend dem Erfordernis aus der Bauleitplanung getauscht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Sandberg“ und den „Friedhofsweg“. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost um ca. 4 m ab. Insgesamt ist das umgebende Gelände nach Norden und Osten als bewegt zu bezeichnen. Der Planung liegt eine Bestandsvermessung zugrunde, so dass das natürliche Gelände eindeutig definiert ist.

Die Flächen im geplanten Sonstigen Sondergebiet SO werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der nördliche Bereich mit Auslauffläche/Weidefläche und diversen Nebengebäuden (Schuppen/ Stall, Bienenhaus). Im Norden begrenzt der Friedhofsweg Flur-Nr. 174 das Plangebiet, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese, Koppeln, Holzlagerflächen, Heugewinnungsflächen, Nutzgarten) an.

Bei dem Schuppen im Nordosten sind zwei Bauteile mit jeweils einem Pultdach zusammengebaut. Im Übrigen bestehen Pult- und Satteldächer.

Vegetationsbestände sind im Plangebiet und angrenzend wie folgt vorhanden:

- An der Südwestgrenze von Flur-Nr. 175 befinden sich 4 Nadelbäume (Lärchen, Fichten H ca. 8 m)
- Auf Flur-Nr. 176 steht unmittelbar am Friedhof eine Fichte (H ca. 25 m). Im Friedhof selbst sind große Linden vorhanden.
- Im Osten steht eine große Rotbuche (außerhalb des Geltungsbereichs, H ca. 25- 30 m)
- An der Nordgrenze von Flur-Nr. 175 zu Flur-Nr. 173 befinden sich mehrere kleinere Bäume (hauptsächlich Fichten, Kiefern und eine Hainbuche, H ca. 8 m)
- Nördlich des Friedhofweges Flur-Nr. 174 (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine größere Feldhecke (mesophiles Gebüsch/Hecke)
- Nördlich des Offenstalles Flur-Nr. 173 steht eine Trauerweide (H 8-10 m)
- Im Westen, außerhalb des Plangebietes, grenzt eine Gartennutzung mit verschiedenen Obstbäumen, Buchshecken, Ahornbäumen, Nadelbäumen und einem Nutzgarten an.



Abb: Blick vom Friedhofweg auf SO₁ (FINr. 175/176),
Bildmitte rechts Bienenhaus/Schuppen, (Quelle: dreierarchitektur)



Abb: Blick vom Friedhofweg auf SO₂ - Schuppen/Stall mit Trauerweide, (Quelle: dreierarchitektur)

Das Konglomerat an Baulichkeiten gilt es, städtebaulich zu ordnen. Die Gemeinde Wiesenbach will deshalb den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, dessen Fokus in der Hofanlage und nicht auf der Errichtung eines Wohnhauses liegt. Die Lage am Rand des Dorfgebietes ist geeignet die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Durch die vorliegende Planung soll der Vorhabenträger/in die Möglichkeit gegeben werden, auch ein Wohnhaus zu errichten, so dass insgesamt eine zusammenhängende und homogene Arrondierung des Ortsrandes entsteht. Der ortsansässigen Vorhabenträger/in soll die Möglichkeit eingeräumt werden, am Ort bleiben zu können. Durch die Planung sollen auch die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt und eine geordnete Ver- und Entsorgung sowie Erschließung des Planbereiches erreicht werden. Mögliche Geruchsimmissionen im Umfeld werden dabei bewertet.

Im laufenden Aufstellungsverfahren wurde der Geltungsbereich aufgrund der Zugehörigkeit der westlich gelegenen Koppeln, Heugewinnungsflächen und Nutzgarten zum Gesamtprojekt „Lebenshof“ vergrößert und diese miteinbezogen. Die Flächen sind für die östliche Bebauung unabdingbar und für die Tiere notwendig.

4 Landesplanung

Konkrete Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind vorliegend nicht zu berücksichtigen. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere das Ziel Bl.1.4 des Regionalplans wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Aufgrund des geringen Umfangs des Bauvorhabens und dem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem benachbarten dörflichen Mischgebiet/Dorfgebiet liegt keine Beeinträchtigung der landesplanerischen Ziele vor.

5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

6 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben alleine begründet keinen klassischen Baugebietsanspruch gemäß BauNVO, weshalb die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebenshof“ erfolgt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen in 3 Teilbereiche (SO₁ – SO₃) unterschieden.

Im SO₁ sind das Wohnhaus mit Nebenanlagen zulässig, im verbleibenden SO überwiegend die landwirtschaftlichen Nutzungen.

7 Maß der baulichen Nutzung

Es werden nur insoweit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 12 Abs. 3 BauGB getroffen, um das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung sicherzustellen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 30 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soll dem Bauherrn einen größeren Spiel-

raum einräumen, da das Baufenster in Relation zur Gesamtgrundstücksgröße eng gefasst ist. 100 m² Gesamt-Grundfläche dürfen dabei nicht überschritten werden.

Damit die Grundstücke in der Ortsrandlage noch genügend Freiflächen mit Grünflächen aufweisen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Das Wohnhaus darf zweigeschossig ausgeführt werden, weil die Gemeinde das vorliegende Vorhaben gegenüber dem bebauten Siedlungsbestand gleichberechtigt sieht. Die Bestandsbebauung ist durch überwiegend 2-geschossige Bebauung gekennzeichnet. Die verbesserte Ortsrandeingrünung ermöglicht zudem die harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund des bewegten natürlichen Geländes wird ergänzend die Höhenlage der beabsichtigten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe festgelegt. Die Oberkante des geplanten Erdgeschoßrohfußbodens darf bergseitig max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Im beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Größe der baulichen Anlagen eindeutig definiert.

8 Ortsgestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem ländlichen Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung und der sensiblen Ortsrandlage.

Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel unzulässig, und wenn Einfriedungen errichtet werden, sind diese kleintiergänglich auszubilden.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, dass die ortsüblichen Dachformen Pult- und Satteldach umsetzbar sind.

Aus ortsplannerischer Sicht werden rote bzw. rotbraune Farbtöne bei den Dächern festgesetzt. Für das Wohnhaus dürfen darüber hinaus graue bzw. anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.

Bei untergeordneten baulichen Anlagen wird die Dachform und Dachneigung im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt.

Durch die einschränkenden Regelungen zu den Einfriedungen (Mauern und Mauersockel sind unzulässig) und zulässigen Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig und Stützmauern nur bis 0,8 m Höhe) wird der exponierten Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag

In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden alle bestehenden Gebäude und zusätzlich die neuen, dem Lebenshof zugeordneten Gebäude und baulichen Anlagen z. B. weitere Stallungen, Maschinenhalle, Unterstände, Weideflächen, Heugewinnungsflächen, Lagerflächen für Futtermittel etc. und das Wohnhaus dargestellt, so dass sich damit das Gesamtkonzept des Lebenshofes ablesen lässt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträger/in ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Nutzung, zur Fassadengestaltung, bzgl. der Ver- und Entsorgung und der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens getroffen.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen sein.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet wird über den „Sandberg“ FI-Nr. 178 und weiter über den „Friedhofweg“ FI-Nr. 174 jeweils der Gemarkung Oberwiesenbach erschlossen. Die nördlich und östlich angrenzende Nachbarbebauung auf FI-Nr. 14 und 35 der Gemarkung Oberwiesenbach wird vom Ringweg bzw. Kirchplatz aus erschlossen.

Der noch nicht ausgebaute Teil des Friedhofweges bis zum Vorhaben wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Vom Plangebiet aus weiter nach Nordosten (Richtung Ortsmitte) ist der Friedhofweg lediglich als Fußweg ausgebaut. Der Friedhofweg wird im Sinne eines Wohnweges ausgebaut und ein neuer Abwasserkanal bis zum Ringweg verlegt (Mischsystem). Das vorhabenbedingt anfallende Abwasser kann über den neuen Schmutzwasserkanal entsorgt werden. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst versickert.

Eine Wendemöglichkeit am Ende des Friedhofweges als Wohnweg wird nicht vorgesehen, da nur ein Grundstück erschlossen ist und die Wegelänge begrenzt ist. Am Tage der Entleerung sind die Mülltonnen zum „Sandberg“ zu verbringen.

Das Grundstück FI-Nr. 175 ist bereits mit einem Wasseranschluss versehen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die bestehende Wasserversorgung bzw. ggf. Ertüchtigung der bestehenden Wasserleitung sicher zu stellen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Am östlichen Rand, außerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft eine 1-kV Kabelleitung der LEW. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Ansprechpartner hierfür ist:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.

Aus brandschutztechnischen Gründen wird auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ ist zu achten. Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

11 Baugrund, Niederschlagswasserentsorgung

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse im betreffenden Bereich wurde die Schirmer-Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Es wurden drei Rammkernsondierungen (RKS 3 bis RKS 5) mit Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m niedergebracht. Ergänzend dazu wurde jeweils noch eine Sondierung beim Offenstall (RKS 1) und bei der Imkerei (RKS 2) mit 7,5 m bzw. 3,0 m abgeteuft. Der Schichtenaufbau ist von oben nach unten:

- Mutterbodenschicht, Tiefe bis 0,2 m
- Teilweise Auffüllungen, Tiefe bis 1,2 m
- Lößlehme, Tiefe von 3,0 m bis 3,2 m bei RKS 1 sowie 0,8 m bis 1,0 m bei RKS 4
- Schmelzwasserschotter, Tiefe bis 4,2 m
- Molassesande: ab einer Tiefe von 4,2 m unter Gelände wurden die Schmelzwasserschotter bei RKS 1 von Molassesanden unterlagert. Sie reichten bis zur Endtiefe der Sondierung und waren dort noch nicht durchörtert.

Die untersuchten Böden sind nach DIN 18130 damit als „durchlässiger Untergrund“ (kf 10-4 bis 10-6 m/s) einzustufen. Gemäß Gutachten ist mit versickerungsfähigen Kiesen in Tiefen von 4,2 m (RKS 1), 2,7 m (RKS 2) und 3,1 m (RKS 4) unter Gelände zu rechnen. Zum Erreichen dieser sind deshalb z. B. Rigolen erforderlich. Im Regelwerk ist zudem ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m der Versickerung von der Grundwasseroberfläche, d.h. vom mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), gefordert. Dieser Mindestabstand wird nach den Ergebnissen der Feldversuche ebenfalls eingehalten. Infolgedessen wird die dezentrale breitflächige Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone verbindlich festgesetzt. Näheres ist dem folgenden Umweltbericht zum Schutzgut Boden zu entnehmen.

Für die Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers wird gemäß Vorhaben- und Erschießungsplan im Bereich der Maschinenhalle eine ca. 50 cm tiefe Rasenmulde mit quer verlegten Kaskadensteinen (Rückhalteeinrichtung) angelegt. Am Tiefpunkt wird das überschüssige NS-Wasser dann in eine darunter liegende Kiesrigole mit Anschluss an den bestehenden Kies im Untergrund sog. "Kiesfenster" versickert. Dies entspricht einer, der Situation angemessenen, landschaftsgebundenen Bauweise. Die geplanten Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung dürfen mit einer Entlastungsmöglichkeit (Notüberlauf) in den Kanal ausgestattet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen, wie z. B. die Zufahrten, Stellplätze sind zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung der Kanalisation in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind keine betroffen.

Es wird insbesondere auf § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) verwiesen. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen kann zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass der Oberboden vor Ort wieder einer Verwertung zugeführt wird. Ebenso verhält es sich mit dem erforderlichen Aushub für die Gebäude. Dieser kann, soweit möglich, einer Verwertung vor Ort (z. B. kleineren landschaftsgebundenen Wällen, geringer flächenhafter Auftrag in Nachbarflächen der Vorhabenträger/in) zugeführt werden. Darüberhinausgehende Mehrmassen sind, je nach Belastung, in eine zugelassene Grube zu verbringen. Die Aushubmassen sind generell als gering zu bezeichnen,

da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringe Geländeänderungen erlauben.

12 Bodenversiegelung

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen dürfen.

Die Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,3.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne wird festgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

13 Immissionsschutz

Südöstlich, in ca. 50 m Entfernung, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Abferkelstall mit ca. 80 Muttersauen und Ferkeln und Güllegruben). Bei Planung einer Wohnnutzung im SO entsteht hier ein neuer Immissionsort, der die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes u. U. erheblich einschränken könnte.

Hierzu wurde von einem Sachverständigen, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung erstellt. Berücksichtigt wurde dabei die Entlüftung der Schweinemastboxen über vier Abluftkamine, ein Festmistlager und zwei geschlossene Güllegruben.

Im Ergebnis des vorgelegten Gutachtens errechnen sich am Baufenster für das geplante Wohnhaus im Geltungsbereich des Sondergebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 4 %. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei einer Einstufung als Dorfgebiet ein zulässiger Höchstwert von 15 % für Dorfgebiete, mit berechneten 4 % an Geruchsstunden pro Jahr unterschritten wird. Dieses Ergebnis bezieht sich allerdings nur auf Emissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb von Fl.-Nr. 37.

Südwestlich des Bebauungsplangebietes in ca. 580 m Entfernung befindet sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 189, 189/1, 163/1, 163/2, 163/3 je der Gemarkung Oberwiesenbach eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Mastschweine- und Zuchtsauenanlage. Weitere landwirtschaftliche Betriebe, wie beispielsweise die erwähnte Mastschweine- und Zuchtsauenanlage im Südwesten des Plangebietes, flossen nicht in die prognostizierte Ausbreitungsrechnung über die zukünftige Geruchsimmisionsbelastung an der geplanten Wohnbebauung ein.

Nach Recherche der Fachstelle Immissionsschutz beim Landratsamt können als grobe Abschätzung von der südwestlichen Mastschweine- und Zuchtsauenanlage am Baufenster für das geplante Wohnhaus im Geltungsbereich des Sondergebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von ca. 6 % angenommen werden. Dieser Wert wurde aus einem Geruchsgutachten aus dem Genehmigungsverfahren aus dem Jahr 2014 entnommen. Hier sollte noch zusätzlich ein Puffer als Erweiterungszuschlag für den landwirtschaftlichen Betrieb angenommen werden. Nach Einschätzung der Fachstelle Immissionsschutz kann bei einer Einstufung als Dorfgebiet ein zulässiger Höchstwert von 15 % für Dorfgebiete unter Berücksichtigung beider landwirtschaftlicher Betriebe in Summe unterschritten werden.

Dieser Einschätzung liegt allerdings zugrunde, dass eine Einstufung als Dorfgebiet realistisch vorgenommen werden kann und sich kein Wohngebiet oder Mischgebiet entwickelt. Hintergrund ist laut GIRL, dass Wohn- und Mischgebiete geruchstechnisch gleichgestellt sind mit einem zulässigen Höchstwert von 10 % Geruchsstunden pro Jahr, Dorfgebiete dagegen einen zulässigen Höchstwert von 15 % Geruchsstunden pro Jahr aufweisen können. Unter der Voraussetzung, dass ein Dorfgebiet vorliegt und keine weiteren landwirtschaftlichen Geruchsquellen im Umfeld relevant einwirken, wird auf eine Überarbeitung des Geruchsgutachtens verzichtet.

Somit kann zusammenfassend konstatiert werden, dass im geplanten Geltungsbereich und insbesondere an der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplans keine Geruchskonflikte bestehen. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Geruchsbelästigungen sind nicht erforderlich.

14 Artenschutz

Die Bewertung der Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Wesentlich für die ökologische Wertigkeit sind die benachbarten Gehölzbestände vor allem die vorhandenen Bäume. Diese werden durch vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht überplant.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen durch die Ausweisung von Bauflächen im Anschluss müssen ausgeschlossen werden. Hierbei sind auch Punkte, wie Vermeidung von Lichtverschmutzung und Vogelkollision an Glasflächen, zu betrachten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird deshalb im Bebauungsplan klar zum Ausdruck gebracht, dass durch Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände entstehen können. Die Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3) beziehen sich auf die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten, der Vermeidung von Lichtverschmutzungen und Vogelkollisionen an großflächigen Glasfronten.

15 Naturschutz/Grünordnung

15.1 Grünordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist, bis auf die Süd-West-Ecke eingegrünt. Im Norden durch das nördlich dem Friedhofweg befindliche mesophile Gebüsch/Hecke. Im Osten durch die rückwärtigen Obstgärten der landwirtschaftlichen Hofstellen und die große Rotbuche. Im Süden durch den Friedhof mit seinen großen, randlichen Linden.

Zur weiteren Ortsrandeingrünung und inneren Durchgrünung werden Laubbäume und hecken als zu pflanzen festgesetzt. Diese Vorgaben zur Durchgrünung führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) bei.

Durch den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche von 0,15 m wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellt.

15.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 wurde 2021 fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003 wird statt eines flächenbezogenen ein wertpunktebezogenes Bilanzierungssystem angewendet.

Es steht den Gemeinden jedoch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so etwa auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003. Aufgrund des laufenden Aufstellungsverfahrens mit bereits erfolgter Berechnung nach „altem“ Leitfaden macht die Gemeinde Wiesenbach davon Gebrauch und verwendet weiterhin den Leitfaden von 2003.

Bestandsaufnahme aller relevanten Schutzgüter:

Schutzgut	Bewertung	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünland	I (oberer Wert)
Boden/Fläche	grundwasserferne Böden, anthropogen überprägt, teilbefestigte Wirtschaftswege	I (oberer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, geringe Durchlässigkeit der Deckschichten	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsgebiet	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II (unterer Wert)

Das Plangebiet ist der Kategorie II (unterer Wert) zuzuordnen, ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, es handelt somit um Flächen mit einem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsflächen werden alle Sondergebietsflächen mit überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräumen) gewertet. Die öffentlichen Verkehrsflächen nicht, da überwiegend bereits befestigt. Ebenso das SO₃ nicht, da es sich hier nur um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Die Eingriffsfläche beträgt somit 2.539 m² (SO₁ und SO₂).

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ B), Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,5 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,5 ist durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Berücksichtigung von Durchgrünungsmaßnahmen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauern)
- Erhalt einer Gebietsdurchlüftung durch lockere und offene Bebauung
- Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriff
- Verbindliche Niederschlagswasserversickerung vor Ort
- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt $2.539 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.269 \text{ m}^2$.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen außerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Eingriff zur Verfügung. Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Teil von Fl. Nr. 173, Gemarkung Oberwiesenbach, Größe 1.269 m². Die Entwicklungsmaßnahmen sind in der Satzung unter § 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich festgesetzt.

Die Lage der Ausgleichsfläche wurde im Aufstellungsverfahren aufgrund der betrieblichen Abläufe von der Südwestecke in die Nordwestecke des Geltungsbereiches verschoben. Die Funktion der Fläche für Natur und Landschaft sowie die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft wird dadurch nicht beeinträchtigt.

„Das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (Gehölze und Saatgut) außerhalb ihrer Vorkommensgebiete in der freien Natur ist nach § 40 (1) BNatSchG untersagt. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen **standortheimisches autochthones Material** zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche muss dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert sein. Die Pflege und Entwicklung ist über eine Reallast zu gewährleisten. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die konkrete Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

16 Umweltbericht

16.1 Einleitung

Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Es handelt sich vorliegend um die Neuausweisung eines Sonstigen Sondergebietes am Ortsrand von Oberwiesenbach. Im Weiteren wird auf Kapitel „Erfordernis der Planaufstellung, Vorhaben“ verwiesen.

Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen notwendig.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Die Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Ein existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

16.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten kaum visuelle Anreize für die Naherholung. Prägend sind die randlichen Vegetationsstrukturen. Die Wegebeziehungen zum Friedhof werden aufrechterhalten.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltung (Abferkelstall und Güllegrube) befindet sich südöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 50 m Luftlinie. Südwestlich des Bebauungsplangebietes in ca. 580 m Entfernung befindet sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 189, 189/1, 163/1, 163/2, 163/3 je der Gemarkung Oberwiesenbach eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Mastschweine- und Zuchtsauenanlage. Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen ein.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Durch das Plangebiet sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG betroffen oder beeinträchtigt.

Randlich befinden sich Vegetationsbestände, vgl. hierzu Kapitel „Lage, Bestand“.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der intensiven Grünlandnutzung insgesamt jedoch nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion für Tierarten. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen nicht von bodenbrütenden Arten genutzt wird.

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, bis auf die Grundflächen der Nebengebäude, die eine Teilversiegelung darstellen.

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Günztals und am Südrand des Schwarzbachtals, im Übergangsbereich von jungen, quartären Sedimenten (rißzeitliche Schmelzwasserschotter) zu den tertiären Schichten der oberen Süßwassermolasse (Fluviatile Untere Serie). Überlagert werden die quartären Sedimente teilweise noch von Lößlehmen. Das Plangebiet wurde im Rahmen früherer Baumaßnahmen im Bereich des Offenstalls und der Imkerei unterschiedlich mächtig aufgefüllt.

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt (vgl. Anlage). Es wurden drei Rammkernsondierungen (RKS 3 bis RKS 5) mit Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m niedergebracht. Ergänzend dazu wurde jeweils noch eine Sondierung beim Offenstall (RKS 1) und bei der Imkerei (RKS 2) mit 7,5 m bzw. 3,0 m abgeteuft.

Abgesehen von RKS 1 lag zunächst bei allen Aufschlüssen eine 0,1 m bis 0,2 m mächtige Mutterbodenschicht (Grasnarbe) vor. Bei RKS 1 standen ab Gelände Auffüllungen an, die auch bei RKS 2 unter dem Mutterboden angetroffen wurden. Dabei handelte es sich überwiegend um schluffige bis stark schluffige, sandige, schwach steinige Kiese mit einem weichen Feinanteil und einzelnen Ziegelresten. Teilweise lagen sie auch als sandige, kiesige Schluffe mit einer steifen Konsistenz vor. Sie reichten bis in Tiefen von 0,8 m (RKS 1) und 1,2 m (RKS 2). Unter den Auffüllungen bei RKS 1 bzw. unter dem Mutterboden bei RKS 4 wurden Lößlehme aufgeschlossen. Hierbei handelte es sich um tonige, sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe und um schluffige, schwach sandige bis sandige, schwach kiesige Tone mit einer weich-steifen bis steifen Konsistenz. In einer Tiefe von 3,0 m bis 3,2 m bei RKS 1 sowie 0,8 m bis 1,0 m bei RKS 4 war zudem eine Lößlehm linse in die Schotter eingelagert.

Die Auffüllungen (RKS 2), Lößlehme (RKS 1 / RKS 4) und der Mutterboden (RKS 3 / RKS 5) wurden von Schmelzwasserschottern unterlagert, die im oberen Bereich noch stark verlehmt, d.h. als schluffige bis stark schluffige, schwach bis stark sandige Kiese mit einem weichen Feinanteil ausgebildet waren. Im tieferen Bereich lagen sie dann überwiegend gering verlehmt als sandige bis stark sandige, schwach schluffige Kiese vor. Ab einer Tiefe von 4,2 m unter Gelände wurden die Schmelzwasserschotter bei RKS 1 von Molassesanden unterlagert. Diese sind bodenmechanisch als durchwegs schwach schluffige Sande anzusprechen. Sie reichten bis zur Endtiefe der Sondierung und waren dort noch nicht durchörtert. Die untersuchten Böden sind nach DIN 18130 damit als „durchlässiger“ (kf 10-4 bis 10-6 m/s) Untergrund einzustufen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung gemäß vorhergehendem Kapitel wurde während der Feldarbeiten im April 2021 in den Sondierungen kein Grundwasserzutritt festgestellt. Die Sondierungen reichten bis in Tiefen von i. M. 3,5 m, bei RKS 1 bis 7,5 m. Diese Angabe gilt jedoch nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten. Über die Lage des Grundwasserstandes sowie über die jahreszeitlich bedingten Änderungen des Grundwasserspiegels können aufgrund der Feldbeobachtungen keine Aussagen gemacht werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Die innerörtliche Freifläche dient als Kaltluftentstehungsgebiet für den Siedlungsbereich von Oberwiesenbach. Die Umsetzung der Planung führt zur Einschränkung dieser Funktion.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet selbst bietet wenig visuelle Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen. Die randlichen Vegetationsbestände fassen das Plangebiet ein. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Angaben über Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miteingefasst. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung:

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen Grünlandnutzung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima/Luft und Landschaft auf.

16.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Die bestehenden Grünlandflächen würden langfristig entsprechend ihrer Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt. Der Boden würde in seinem vorliegenden Profilaufbau und mit den vorhandenen Bodenfunktionen unverändert erhalten bleiben.

16.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich bei der Herstellung der Gebäude und Erschließungsmaßnahmen. Alle anderen vorbeschriebenen Wirkfaktoren (Kap. 16.1) wirken be-

triebsbedingt. Die konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Mensch

Eine Verschlechterung der bisherigen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Wegebeziehungen werden aufrechterhalten.

Um gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen und Immissionskonflikte auszuschließen, wurde vom Sachverständigen Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhalte i. d. Fassg. vom 01.12.2021 erstellt. Dabei wurde untersucht, ob an der geplanten schutzbedürftigen Nutzung aufgrund der räumlichen Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten können und ob durch das Heranrücken der Wohnbebauung, Einschränkungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes zu befürchten sind. Berücksichtigt wurde dabei die Entlüftung der Schweinemastboxen über vier Abluftkamine, ein Festmistlager und zwei geschlossene Güllegruben.

Im Ergebnis des vorgelegten Gutachtens errechnen sich am Baufenster für das geplante Wohnhaus im Geltungsbereich des Sondergebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 4 %. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass bei einer Einstufung als Dorfgebiet ein zulässiger Höchstwert von 15 % für Dorfgebiete, mit berechneten 4 % an Geruchsstunden pro Jahr unterschritten wird. Dieses Ergebnis bezieht sich allerdings nur auf Emissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb von Fl.-Nr. 37.

Südwestlich des Bebauungsplangebietes in ca. 580 m Entfernung befindet sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 189, 189/1, 163/1, 163/2, 163/3 je der Gemarkung Oberwiesenbach eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Mastschweine- und Zuchtsauenanlage. Weitere landwirtschaftliche Betriebe, wie beispielsweise die erwähnte Mastschweine- und Zuchtsauenanlage im Südwesten des Plangebietes, flossen nicht in die prognostizierte Ausbreitungsrechnung über die zukünftige Geruchsimmissionsbelastung an der geplanten Wohnbebauung ein.

Nach Recherche der Fachstelle Immissionsschutz beim Landratsamt können als grobe Abschätzung von der südwestlichen Mastschweine- und Zuchtsauenanlage am Baufenster für das geplante Wohnhaus im Geltungsbereich des Sondergebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von ca. 6 % angenommen werden. Dieser Wert wurde aus einem Geruchsgutachten aus dem Genehmigungsverfahren aus dem Jahr 2014 entnommen. Hier sollte noch zusätzlich ein Puffer als Erweiterungszuschlag für den landwirtschaftlichen Betrieb angenommen werden. Nach Einschätzung der Fachstelle Immissionsschutz kann bei einer Einstufung als Dorfgebiet ein zulässiger Höchstwert von 15 % für Dorfgebiete unter Berücksichtigung beider landwirtschaftlicher Betriebe in Summe unterschritten werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Dorfgebiet vorliegt und keine weiteren landwirtschaftlichen Geruchsquellen im Umfeld relevant einwirken, wird auf eine Überarbeitung des Geruchsgutachtens verzichtet.

Somit kann zusammenfassend konstatiert werden, dass im geplanten Geltungsbereich und insbesondere an der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplans Geruchsimmissionen auftreten können, jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) /5/ zu erwarten sind. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Geruchsbelästigungen sind nicht erforderlich.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Nutzung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für Gehölz gebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen, mit gebietsfremden Gehölzen bestandenen Bereichen eine Aufwertung.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Boden und Fläche

Mit der Überbauung kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich. Die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung verbessern wiederum die Bodenfunktionen.

Die untersuchten Böden sind nach DIN 18130 als „durchlässiger“ (kf 10⁻⁴ bis 10⁻⁶ m/s) Untergrund einzustufen. Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen werden. Flächen die überbaut werden, werden teilweise an anderer Stelle ausgeglichen.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlere Erheblichkeit

Wasser

Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowie der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bezeichnen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Klima und Luft

Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Oberwiesenbach kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche nicht ausgegangen werden. Die vorhandenen randlichen Vegetationsbestände tragen zu einer deutlichen Verringerung dieser Auswirkung bei.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Orts- und Landschaftsbild

Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen gegeben.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

Sach- und Kulturgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Fazit: Umweltauswirkungen keine Erheblichkeit

Kumulative Auswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

16.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Mensch	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen - Verbot tiergruppenschädigender Zaunsockel
Boden/Fläche	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen - Geringer Versiegelungsgrad GRZ 0,3
Wasser	- Verbindliche Versickerung Niederschlagswasser - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Klima und Luft	- Erhalt Gebietsdurchlüftung durch lockere Bebauung
Orts- und Landschaftsbild	- Verwendung roter/rotbrauner bzw. grauer/anthrazitfarbener Farbtöne bei Dachdeckung - Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	- keine

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

16.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die wohnbauliche Entwicklung erfolgte in den letzten Jahren vorwiegend im südlichen/südöstlichen Ortsbereich (Bereich Riedweg und Glaserhofweg) sowie im Norden (Bachfeld). Eine bauliche Entwicklung wie angestrebt, scheidet in dem Bereich aus. Der östliche Ortsbereich ist aufgrund der Topografie und der teilweise bewaldeten Schwarzbach-Talleite nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet. Der westliche Ortsbereich (Ingstetter Straße) scheidet aufgrund der Hochwassergefahr durch den Schwarzbach aus.

Somit sind weitere Potenziale im Ortskern in die Prüfungen mit einbezogen worden. Der Ort zeichnet sich durch eine intakte Ortstruktur aus, Leerstände gibt es nur einen im nördlichen Ortsbereich. Die alten Hofstellen wurden und werden sukzessive nachgenutzt. Jüngstes Beispiel ist das beispielhafte neue Senioren-Wohnen unmittelbar neben der Kirche. Die Innenentwicklung wird konsequent fortgesetzt. Andere Standorte im Ort kommen für die vorgesehene Nutzung nicht in Frage, v. a. weil die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund nachfolgender Gründe will die Gemeinde Wiesenbach den vorliegenden Standort am Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen und die vorgesehenen Nutzungen ermöglichen:

- Teile des Plangebietes werden bereits landwirtschaftlich, gärtnerisch genutzt
- Erhalt und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung deren Erhalt und Betrieb durch ein Wohnhaus unterstützt werden soll
- Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung des dörflich geprägten Umfelds
- Die Erschließung ist gesichert

Fazit: Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial aufweisen.

16.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben bzw. Gutachten (Geruchsimmissionsprognose nach GIRL und Baugrundbeurteilung). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Weiterhin wurden folgende Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange herangezogen:

- Landratsamt Günzburg, Schreiben vom 4. August 2021 zum Thema Geruchsimmissionen/Naturschutz und Landschaftspflege/Wasserrecht/Bodenmanagement.
- Landratsamt Günzburg, Schreiben vom 11. April 2022 zum Thema Geruchsimmissionen/Naturschutz und Landschaftspflege/Wasserrecht/Bodenmanagement.
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 3. März 2022 zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung

16.8 Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Wiesenbach.

Die Gemeinde Wiesenbach wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwachen:

- Ortsbegehung 1 Jahr nach Verwirklichung des Vorhabens
- Fotodokumentation

16.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am südwestlichen Ortsrand von Oberwiesenbach sollen kleinflächige Sondergebietsflächen ausgewiesen werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Damit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	10.556	m ²	100 %
• davon öffentliche Verkehrsfläche	204	m ²	1,93 %
• SO1	469	m ²	4,44 %
• SO2	1866	m ²	17,68 %
• SO3	8017	m ²	75,95 %

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Unteres Günztal
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Günzburg

- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 20 Zweckverband Wasserversorgung Wiesenbach-Gruppe

19 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- A. Verfahrensvermerke
- B. Zeichnerischer Teil, DIN A3, M 1:1000 in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022
- C. Festsetzungen durch Text (Satzung) in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022
- D. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 07.07.2022
- E. Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.05.2022

20 Anlagen

- 1) Baugrundbeurteilung Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.05.2021
- 2) Immissionsschutztechnisches Gutachten – Luftreinhaltung, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure vom 01.12.2021

21 Verfasser

dreierarchitektur GmbH
Krumbach, den

.....
Unterschrift Birgit Dreier

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister