



Projekt-Nr. 4633-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan Nr. 16

### „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“

Gemeinde Wiesenbach



## Teil C: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 2. Februar 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Einfügen in den Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	5
2.2	Lage und Erschließung des Plangebietes	5
2.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.4	Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Flächenpotentialen – Wohnbauland	6
2.4.1	Wohnbauentwicklung der Gemeinde	7
2.4.2	Prognostizierter Bedarf für Wohnbauland	7
2.4.3	Gegenwärtiger Bedarf für Wohnbauland	11
2.4.4	Flächenpotentiale für Wohnbauland - Standortalternativen	13
2.4.5	Zusammenfassung Wohnbaulandbedarf	16
2.4.6	Bedarf an zentralen und sozialen Einrichtungen	16
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>17</b>
5.1	Geländebeschaffenheit	17
5.2	Bestandsbeschreibung	18
<b>6</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung</b>	<b>18</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	18
6.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	19
6.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller	21
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung	24
<b>9</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>26</b>
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	26
13.2	Niederschlagswasserbeseitigung	27

<b>14</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>29</b>
<b>16</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	<b>29</b>
<b>17</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>30</b>
17.1	Verkehrslärmimmissionen	30
17.2	Geruchsmissionen	30
<b>18</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>32</b>
18.1	Dachformen, Dachneigungen	32
18.2	Dachaufbauten	33
18.3	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	33
18.4	Einfriedungen	33
<b>19</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>34</b>
<b>20</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>34</b>
<b>21</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>34</b>
<b>22</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>35</b>
<b>23</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>36</b>
<b>24</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>37</b>
<b>25</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>37</b>
<b>26</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>37</b>
<b>27</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>37</b>
<b>28</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>38</b>
<b>29</b>	<b>Anlagen</b>	<b>38</b>
<b>30</b>	<b>Verfasser</b>	<b>38</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 2. Februar 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Gemeinderatssitzung vom 2. Februar 2023 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom 2. Februar 2023 zuzustimmen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom 2. Februar 2023 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Gemeinde Wiesenbach statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 2. Februar 2023 bis einschließlich ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom 2. Februar 2023 Stellung zu nehmen.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Gemeinderatssitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom ..... zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Gemeinde Wiesenbach öffentlich ausgelegt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügen in den Bebauungsplan**

### **2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ ist insbesondere der hohe Wohnraumbedarf der Gemeinde Wiesenbach. Die Gemeinde weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotentiale im bestehenden Innenbereich auf. Damit wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet. Mit der beabsichtigten Planung sollen neue Wohnbauflächen im südlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteiles Oberwiesenbach geschaffen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen. Hierbei sind sowohl die Belange angrenzender Wohnnutzungen als auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung eines Wohngebietes unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters von Oberwiesenbach. Dabei wird der umliegende Verkehrsanschluss als Anbindung genutzt werden. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung am Siedlungsrand in Oberwiesenbach gesichert werden. Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein städtebauliches Konzept (vgl. Kapitel 7). Im Rahmen der Überführung dieses Konzeptes in den vorliegenden Bebauungsplan werden die städtebaulichen Zielstellungen nachhaltig gesichert. Die Maßstäbe der Wohnbebauung orientiert sich am Bestand von Oberwiesenbach.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baugebiet zu ermöglichen sowie die städtebauliche Ordnung, Entwicklung, Struktur und Gestaltung der Gemeinde Wiesenbach zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Alternative Planungsmöglichkeiten sowie eine fundierte Bedarfsermittlung hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen werden im Kapitel 2.4 geprüft.

### **2.2 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Die Gemeinde Wiesenbach in Schwaben liegt im Westen des Landkreises Günzburg im Günztal. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Oberegg, Oberwiesenbach, Unterwiesenbach sowie Sausenthal und weist ca. 1.000 Einwohner auf. Die nächstgelegenen Städte sind Krumbach im Süden sowie Günzburg im Norden. Verkehrsgünstig ist die Gemeinde über die Kreisstraße GZ 6 bzw. Ortsstraße erschlossen. Übergeordnet ist Wiesenbach mit der Bundesstraße B16 an das Straßennetz angebunden. Die Gemeinde ist zudem Teil der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach.

Das Plangebiet mit dem Grundstück der Fl.-Nr. 126/1 (Gemarkung Oberegg) im südlichen Anschluss von Oberwiesenbach wird durch den Glaserhofweg angebunden. Auf fußläufiger Ebene verläuft der straßenbegleitende Geh- und Radweg im Osten.

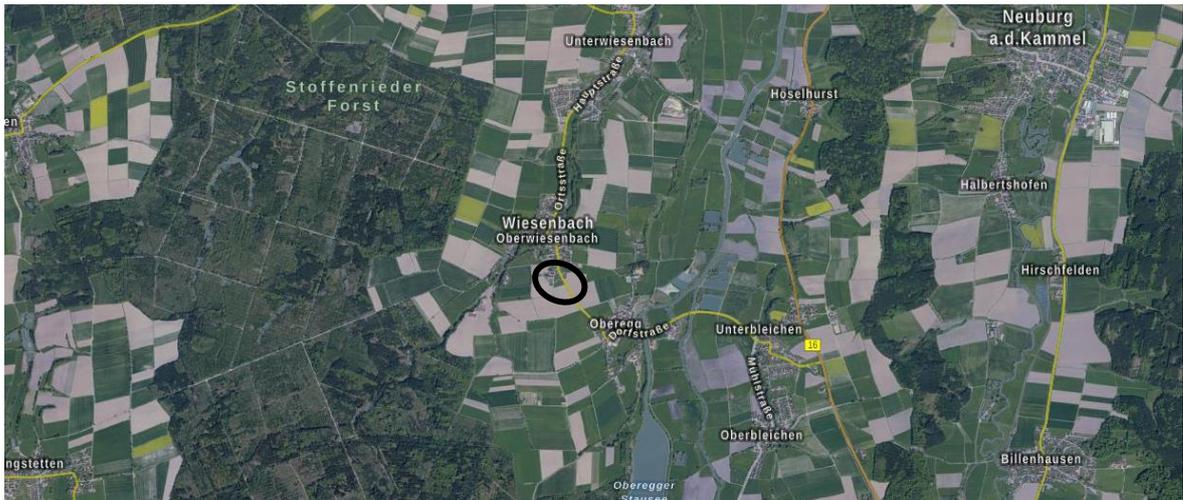


Abbildung 1: Übergeordnete Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Fl.-Nr. 126/1 sowie das Grundstück mit einer Teilfläche der Fl.-Nr. 185. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Wiesenbach auf Gemarkung Oberegg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzenden Wohnnutzungen
- Im Osten durch die Kreisstraße GZ 6 bzw. Ortsstraße sowie daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch Wohnnutzungen und landwirtschaftlich genutzten Flächen

## 2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan ordnet und steuert die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Detail.

### Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

## 2.4 Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Flächenpotentialen – Wohnbauland

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Zugleich werden

alternative Standorte und innerörtliche Flächenpotentiale in der Gemeinde Wiesenbach ermittelt und hinsichtlich der Verfügbarkeit geprüft.

#### **2.4.1 Wohnbauentwicklung der Gemeinde**

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Wiesenbach wurden in den letzten Jahren mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heerstraße“, Gemarkung Unterwiesenbach Wohnbauflächen gesichert. Die Gemeinde sieht sich dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber, die gegenwärtig durch die innerörtlichen Potentialflächen nicht gedeckt werden können. Diese innerörtlichen Flächen bzw. Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 2.4.4 Prüfung der Flächenpotentiale).

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf ab. Die Bevölkerungsentwicklung von Wiesenbach ist in den letzten Jahren von 975 (2011) auf 994 (2019) mit einem Wachstum von ca. 2 % angestiegen. Mit Stand 2021 registriert die Gemeinde schon 1015 Einwohner, wodurch ein weiterer hoher Anstieg zu verzeichnen ist. Die Gemeinde Wiesenbach kann den Bedarf nach Baugrundstücken nicht mehr decken.

Im letzten Baugebiet von Wiesenbach „Heerstraße“ sind alle Grundstücke bereits veräußert und werden gegenwärtig bebaut. Auch durch die Auflage eines Bauzwanges werden die Grundstücke zeitnah der Wohnnutzung zugeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch zukünftig eine stabile Bevölkerungszahl und Struktur mit der damit verbundenen Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnbauflächenangebotes zu schaffen und zu erhalten. Als Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Prognose und die gegenwärtige Nachfrage heranzuziehen.

Im Regionalplan der Region Donau-Iller ist Wiesenbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt, wodurch die Ausweisung von Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung vorzusehen ist. Entsprechend muss sich die rechnerische Bedarfsprognose nach der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Prognose bzw. dem örtlichen Bedarf richten. Wanderungsgewinne und Zuzüge sind nicht zu berücksichtigen. Diese werden im Zuge der gegenwärtigen Nachfrage, mit welcher sich die Gemeinde Wiesenbach konfrontiert sieht, berücksichtigt.

Die nachfolgende Untersuchung berücksichtigt das gesamte Gemeindegebiet von Wiesenbach mit allen Gemeindeteilen.

#### **2.4.2 Prognostizierter Bedarf für Wohnbauland**

Die nachfolgende Tabelle stellt den rechnerischen Bedarf für das prognostizierte Wohnbauland bis 2033 für die Gemeinde Wiesenbach dar. Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Prognose spielen anderen wichtige Faktoren wie die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Belegungsdichte und der Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren für die Ermittlung des Wohnbedarfs eine Rolle. Detaillierte Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde liegen durch das Bayerisches Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Zeitraum 2011-2019) und deren Fortschreibung für die Zukunft (Zeitraum 2019-2033) herangezogen. Schlussfolgernd wird ein konkreter Flächenbedarf aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf der Gemeinde Wiesenbach begründet.

Tabelle 1: Rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Wiesenbach bis zum Prognosejahr 2033

<b>Zeitraum</b>	
Aktuelles Jahr gemäß "Statistik Kommunal 2020"	2019
Prognosezeitraum gemäß "Demographie Spiegel 2021"	2033
Prognosezeitraum in Jahren	14 Jahre
<b>Natürliche Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2033</b>	
Bevölkerungsstand zum Jahr 2019	994 Einwohner
Wohnungsbestand in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	440 WE
Aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2019)	2,26 Personen/WE
Neuerrichtete Wohnungen jährlicher Durchschnitt der vergangenen Jahre	4,66 WE
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	1% gerundet
Prognosewert der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	1.000 Einwohner
Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl	6 Personen
Wohnungsbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	3 WE
<b>Belegung und Auflockerung</b>	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,3%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,16 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	19 WE
<b>Summe prognostizierter Wohnungsbedarf</b>	<b>22 WE</b>
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	1,6 WE pro Jahr
Gemeindliche Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2019	32 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbaufläche in ha	14 WE pro Jahr
<b>Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)</b>	<b>1,6 ha</b>
<b>Quellen</b>	*WE = Wohneinheiten
Statistik Kommunal 2020 Gemeinde Wiesenbach [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2020]	
Demographie Spiegel Gemeinde Wiesenbach bis 2033 [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Flächenmanagement-Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Landesamt für Umwelt 2021	

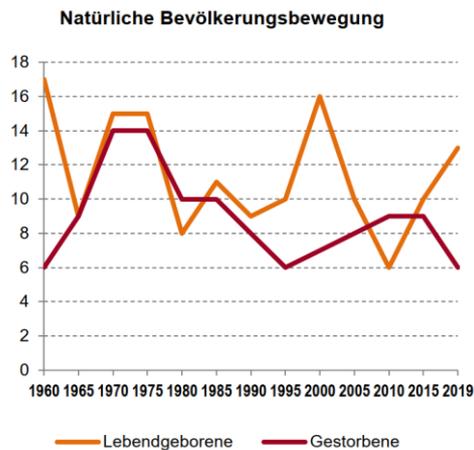
### Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Prognose und Wohnungsbestand

Als Ausgangszustand wird das Jahr 2019 mit vorliegenden aktuellen Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Statistik kommunal 2020 Gemeinde Wiesenbach, herangezogen. Der Planungszeitraum beträgt 14 Jahre von 2019 bis zum Prognosejahr der Bevölkerungsentwicklung 2033.

Mit Bevölkerungsstand 2019 hat die Gemeinde Wiesenbach 994 Einwohner sowie einen Wohnungsbestand mit Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden von 440 Wohneinheiten (WE). Bereits von 2011 bis 2019 registriert die Einwohnerentwicklung der Gemeinde ein Wachstum um 2 %. Dabei ist der Anstieg auf die natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen (siehe Tab. 2). Wanderungsbewegungen sind gemäß Vorgabe der Regionalplanung nicht zu beachten; gleichen sich allerdings ohnehin aus und sind somit nicht relevant. Entsprechend ist bereits in der Vergangenheit ein natürliches Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Wiesenbach vorhanden.

Auf eine Darlegung der Vergleichbarkeit gegenüber der Entwicklung im Landkreis Günzburg wird verzichtet, da Wiesenbach als Gemeinde der Eigenentwicklung den Bedarf lediglich aus der natürlichen Bevölkerungsdynamik nachweisen darf.

Tabelle 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wiesenbach in den vergangenen Jahren



Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung			
	Lebendgeborene		Gestorbene	
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner
1960	17	20,4	6	7,2
1970	15	17,7	14	16,5
1980	8	9,7	10	12,2
1990	9	10,3	8	9,1
2000	16	17,1	7	7,5
2010	6	6,0	9	9,1
2016	7	7,3	7	7,3
2017	6	6,3	9	9,4
2018	10	10,2	3	3,1
2019	13	13,1	6	6,0

Tabelle 3: Demographische Indikatoren der Bevölkerungsprognose der Gemeinde Wiesenbach

<b>Bevölkerung</b>		
Bevölkerung insgesamt	<b>2019</b>	994
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2026</b>	990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2033</b>	1 000
<b>Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent</b>		
Insgesamt		0,5
unter 18-Jährige		4,9
18- bis unter 40-Jährige		-10,9
40- bis unter 65-Jährige		-14,4
65-Jährige oder Ältere		45,7

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung somit 2,26 Personen pro Wohneinheit mit Stand 2019. Im jährlichen Durchschnitt der vergangenen Jahre (2015 bis 2019) wurde ca. 4,66 Wohnungen neu errichtet. In der Bevölkerungsprognose (Veränderung 2033 gegenüber 2019) wird für die Gemeinde Wiesenbach ein insgesamt positives natürliches Bevölkerungswachstum vom 0,5 % prognostiziert (vgl. Demographie Spiegel Gemeinde Wiesenbach bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021). Insbesondere ein Anstieg der jüngeren und älteren Generation ist zu registrieren. Die Bevölkerungsgruppe der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen, und somit auch bauwillige Generationen, prognostiziert einen deutlichen Rückgang. Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme, jüngere bauwillige Generationen in der Gemeinde zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen trotz insgesamt positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Wiesenbach durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen weiteren Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Aus der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl kann somit ein Wohnungsbedarf von 3 Wohneinheiten aus der natürlichen Dynamik abgeleitet werden.

Belegung und Auflockerung

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen. Der damit verbundene Rückgang der zukünftigen Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,3 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2033 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021 gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2033 der Gemeinde Wiesenbach die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 2,16 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,26 Personen/Wohneinheit mit Stand 2019) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von 19 Wohneinheiten begründen.

Tabelle 4: Belegungs- und Auflockerungsbedarf für Wohnbauflächen der Gemeinde Wiesenbach

<b>Belegung und Auflockerung</b>	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,3%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,16 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	19 WE

Prognostizierter Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

In Summe des Wohnungsbedarfes aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit 3 Wohneinheiten sowie dem Wohnungsbedarf aus dem Auflockerungsbedarf mit 19 Wohneinheiten ist ein prognostizierten Wohnungsbedarf von insgesamt 22 Wohneinheiten bis zum Prognosehorizont 2033 vorhanden. Pro Jahr entspricht dies einem Durchschnitt von 1,6 Wohneinheiten. Aus dem Bedarf an den zusätzlichen 22 Wohneinheiten wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Wiesenbach. Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Mit Stand 19. Flächenerhebung zum 31. Dezember 2019 gab es insgesamt 440 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart ALKIS) in einer Größenordnung von ca. 32 ha (Statistik Kommunal 2020 Gemeinde Wiesenbach, Bayerisches Landesamt für Statistik). Demnach sind in Wiesenbach im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 14 Wohneinheiten vorhanden. Schlussfolgernd lässt der prognostizierten Flächenbedarf im Detail aus dem Verhältnis des zukünftigen Wohnungsbedarfes mit dem Wohnungsbestand der Wohneinheiten pro ha ermitteln.

Tabelle 5: Prognostizierter Wohnungsbedarf und Flächenbedarf der Gemeinde Wiesenbach bis zum Prognosejahr 2033

<b>Summe prognostizierter Wohnungsbedarf</b>	<b>22 WE</b>
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	1,6 WE pro Jahr
Gemeindliche Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2019	32 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbaufläche in ha	14 WE pro Jahr
<b>Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)</b>	<b>1,6 ha</b>

Die prognostizierte Bedarfsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in Summe der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfes ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1,6 ha Wohnbaufläche (Brutto-Wohnlandbedarf) aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf der Gemeinde Wiesenbach bis zum Jahr 2033 abgeschätzt wird. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von ca. 22 Wohneinheiten.

Allein aus dem prognostizierten Bedarf lässt sich die Neuausweisung des vorliegenden Wohngebietes mit ca. 0,9 ha nachweislich begründen.

Es ist anzumerken, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnerinnen und Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, Gemeinde Wiesenbach, Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth 2021, S. 11). Bereits mit Stand 31.12.2021 hat die Gemeinde Wiesenbach eine Einwohnerzahl von 1015 (Quelle: Einwohnermeldeamt Verwaltungsgemeinschaft Krumbach, Gemeinde Wiesenbach) registriert, welche weitaus höher ist als der Ausgangszustand 2019 sowie die prognostizierte Entwicklung für 2033. Aus diesem Grund muss zuzüglich zum genannten prognostizierten Bedarf ein Zuschlag beachtet werden. Die rein statistische Bevölkerungsprognose unterschätzt die tatsächliche Entwicklung und Dynamik der Gemeinde. Auch kann dieser Anstieg in den letzten Jahren auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen oder Umnutzungen von Bestandsgebäuden zurückgeführt werden. Die Analyse der Flächenpotentiale zeigt dabei, dass gegenwärtig keine innerörtlichen Flächen mehr verfügbar sind. Aufgrund dessen ist der ermittelte prognostizierten Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2033 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz inklusive eines Zuschlages aufgrund der vergangenen Entwicklung der letzten drei Jahre von 2019 bis 2021 anzusehen. Dieser prognostizierte Bedarf stellt die erste Komponente des Bedarfsnachweises dar und wird durch den gegenwärtigen bzw. tatsächlichen Bedarf für Wohnbauland der Gemeinde verstärkt.

### 2.4.3 Gegenwärtiger Bedarf für Wohnbauland

Die Gemeinde Wiesenbach sieht sich gegenwärtig zudem zahlreichen Anfragen für Wohnbauland bzw. Baugrundstücke konfrontiert, welche primär auf die ortsansässige Bevölkerung zurückgeht. Daher wird in der vorliegenden Bedarfsbegründung auch auf die tatsächliche Nachfragesituation in der Gemeinde Wiesenbach eingegangen, durch die ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnbauland zuzüglich zum prognostizierten Bedarf zu begründen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass im Bewusstsein der Bevölkerung keine strikte Trennung anhand der Gemeindegrenzen von Wiesenbach nachvollziehbar und auch nicht erkennbar ist. Es ist lediglich eine administrative Grenze an dieser Stelle vorhanden, die für die Bevölkerung nicht wahrnehmbar in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnbauland ist. Aus diesem Grund werden für die Berechnung des tatsächlichen Bedarfes alle bekannten Anfragen an die Gemeinde Wiesenbach berücksichtigt, um die gegenwärtige Nachfragesituation darlegen zu können. Zum Zeitpunkt des Jahres 2022 sind in der Gemeinde Wiesenbach mindestens 30 konkrete Anfragen überwiegend von Ortsansässigen registriert. In

Anlehnung an die aktuelle Belegungsdichte (Verhältnis von Wohnungsbestand und Bevölkerungsbestand) lässt sich daraus ein aktueller Wohnungsbedarf von 13 Wohneinheiten begründen. Erneut werden die gemeindliche Wohnbaufläche und der Wohnungsbestand herangezogen, um die konkrete Fläche für den Bedarf zu ermitteln. Demnach sind in Wiesenbach 32 ha als Wohnbaufläche beansprucht, wodurch im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 14 Wohneinheiten vorhanden sind.

Tabelle 6: Gegenwärtiger Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Wiesenbach im Jahr 2022

<b>Tatsächlicher Bedarf für Wohnbauland im Jahr 2022 - Gemeinde Wiesenbach</b>	
<b>Zeitraum</b>	
Aktuelles Jahr gemäß vorliegender Bauleitplanverfahren	2022
Konkrete Anfragen seitens der Gemeinde Wiesenbach mit Stand 2022	30 Anfragen
<b>Aktueller Wohnungsbedarf 2022</b>	
Bevölkerungsstand zum Jahr 2019 gemäß "Statistik Kommunal 2020"	994 Einwohner
Wohnungsbestand in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	440 WE
Aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2019)	2,26 Personen/WE
Wohnungsbedarf aus den konkreten Anfragen der Gemeinde Wiesenbach	13 WE
<b>Summe aktueller Wohnungsbedarf 2022</b>	<b>13 WE</b>
Gemeindliche Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2019	32 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbauflächen in ha	14 WE pro Jahr
<b>Flächenbedarf aus aktuellem Wohnungsbedarf im Jahr 2022 (Brutto Wohnlandbedarf)</b>	<b>1,0 ha</b>
<b>Quellen</b>	
Gemeinde Wiesenbach, Stand 2022	*WE = Wohneinheiten
Statistik Kommunal 2020 Gemeinde Wiesenbach [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2020]	
Demographie Spiegel Gemeinde Wiesenbach bis 2033 [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Flächenmanagement-Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Landesamt für Umwelt 2021	

Die gegenwärtige Bedarfssituation kommt zu dem Ergebnis, dass durch die tatsächliche Nachfragesituation mindestens ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1,0 ha Wohnbaufläche (Brutto-Wohnbaulandbedarf) abzuschätzen ist. Dies entspricht mindestens einem gegenwärtigen Wohnungsbedarf von 13 Wohneinheiten. Es ist anzumerken, dass diese tatsächliche Bedarfsberechnung ausschließlich auf den gegenwärtig bekannten und registrierten Anfragen seitens der Gemeinde Wiesenbach zurückzuführen ist. Nachdem nicht jeder Bauwillige vor Ort seine Absichten unmittelbar darlegt, ist von einer höheren Nachfrage auszugehen.

Da keine strikte Trennung an einer administrativen Gemeindegrenze vorhanden ist, muss auch von Zuzug aus den benachbarten Orten ausgegangen werden. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass der Landkreis Günzburg eine positive Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur aufweist sowie die Gemeinde Wiesenbach selbst gute Standortbedingungen in direkter Nachbarschaft zur Stadt Krumbach aufweisen. Gegenwärtige Nachfragesituationen sind damit unabhängig vom prognostizierten Bedarf durch die Parameter lokale Wanderungen aus z. B. Nachbarorten und höheren zentralen Orten beeinflusst. Aus diesem Grund ist auch der gegenwärtige Wohnbaulandbedarf als grobe Entwicklungstendenz anzusehen und soll in plausibler Weise den dringenden Bedarf für Wohnbauland darlegen.

Neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf für Wohnbauland werden Flächenreserven bzw. innerörtliche Potentiale in der vorliegenden Bedarfsanalyse im Zuge der Prüfung von Alternativstandorten bzw. Flächenpotentialen (vgl. Kap. 2.4.4) berücksichtigt.

**2.4.4 Flächenpotentiale für Wohnbauland - Standortalternativen**

Die Gemeinde Wiesenbach fördert die Inanspruchnahme von innerörtlichen Potentialflächen und unbebauten Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet. Auch leerstehende Gebäude sollen einer Nutzung zugeführt werden. Nachfolgend werden sowohl graphisch (vgl. Abb. 2) als auch tabellarisch (vgl. Tab. 7) die bestehenden Flächenpotentiale ermittelt und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklung bewertet.

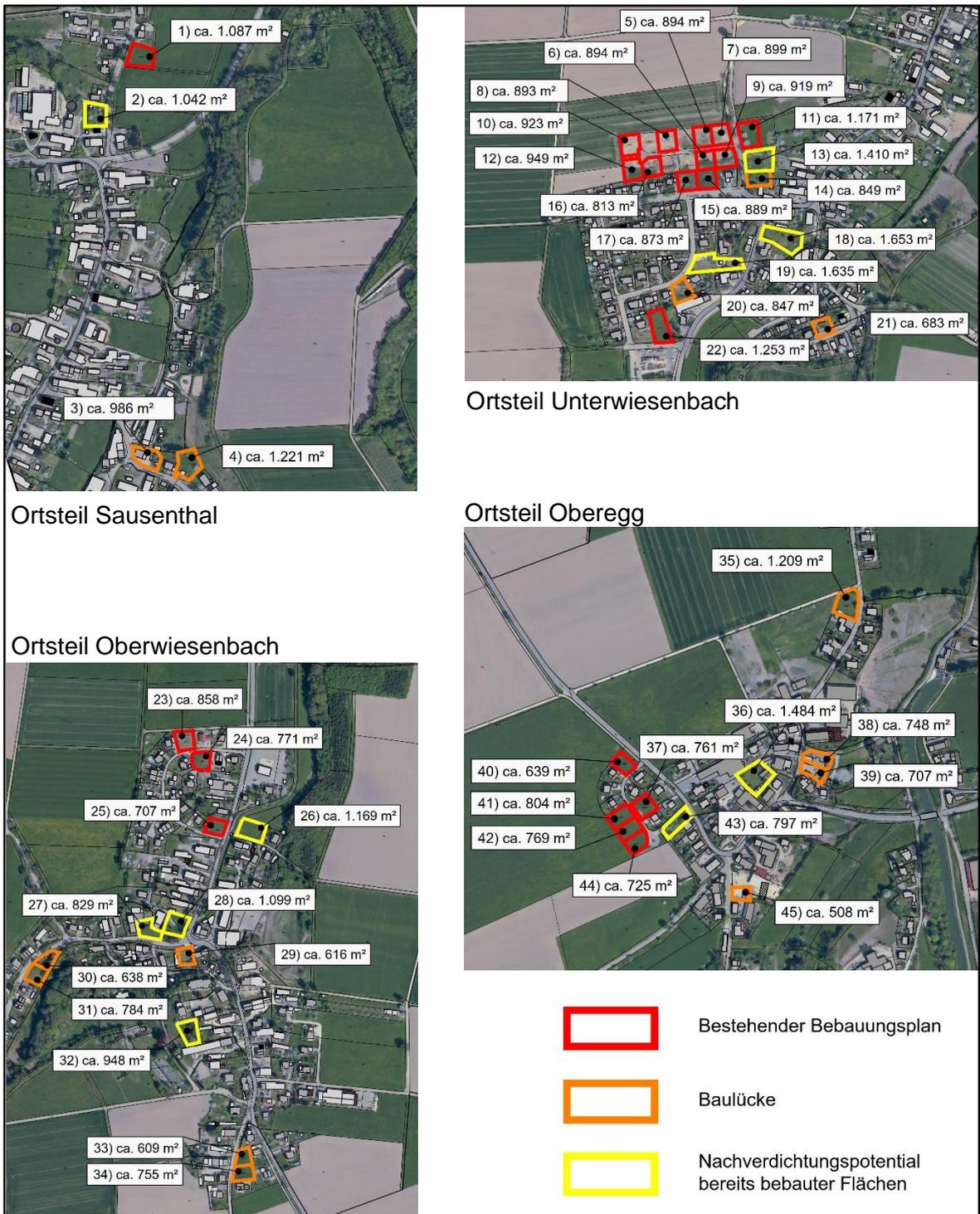


Abbildung 2: Flächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet, o. M.

Tabelle 7: Bewertung und Verfügbarkeit der Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet von Wiesenbach

<b>Flächenpotenziale an Wohnbauland - Gemeinde Wiesenbach</b>			
<b>Nummer</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Verfügbarkeit</b>
1	Privat	Grundstück ohne Bauzwang (Einbeziehungssatzung)	nein
2	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
3	Gemeinde	Gemeinsame Entwicklungsabsicht mit nördlich angrenzendem Grundstück gegeben	ja
4	Privat	Erteilte Baugenehmigung	nein
5	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
6	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
7	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
8	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
9	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
10	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
11	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
12	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
13	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
14	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
15	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
16	Privat	Veräußertes Grundstück mit Bauzwang	nein
17	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
18	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
19	Privat	Vorliegende Bauvoranfrage	nein
20	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
21	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
22	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
23	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
24	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
25	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
26	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
27	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
28	Privat	Erteilte Baugenehmigung	nein
29	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
30	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
31	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
32	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
33	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
34	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
35	Privat	Erteilte Baugenehmigung	nein
36	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
37	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
38	Privat	Erteilte Baugenehmigung	nein
39	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein

40	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
41	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
42	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
43	Privat	Keine Entwicklungsbereitschaft	nein
44	Privat	Veräußertes Grundstück ohne Bauzwang	nein
45	Privat	Erteilte Baugenehmigung	nein

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotentiale zeigt zwar, dass einige Grundstücke in Betracht zu ziehen sind, jedoch befinden sich diese in Privateigentum. Die gemeindlichen Versuche der wohnbaulichen Nutzung dieser privaten Flächenpotentiale sind jedoch ohne Erfolg geblieben. Die Aktivierung von Baulücken und die Bebauung von unbebauten Grundstücken ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungsbereitschaften und Verkaufsbereitschaften vorliegen. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Bauplätze beispielsweise in Unterwiesenbach oder Oberegg sind bereits vollständig verkauft und veräußert. Durch die Auflage eines Bauzwanges von fünf Jahren ist davon auszugehen, dass diese der Wohnnutzung zeitnah zur Verfügung stehen. Hier bestehen einige Bauanfragen sowie bereits erteilte Baugenehmigungen, sodass diese zurzeit noch unbebauten Grundstücke in den Baugebieten der letzten Jahre in absehbarer Zeit bebaut werden. Dasselbe lässt sich für einige Baulücken anführen, welche mit erteilten Baugenehmigungen zeitnah bebaut werden. Nachdem die Gemeinde bezüglich von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen keine weiteren Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume einer Entwicklung im Innenbereich. Auch Nachverdichtungspotentiale von bereits bebauten Flächen hat die Gemeinde Wiesenbach geprüft. Bezüglich dieser Teilflächen versucht die Gemeinde über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial voranzutreiben. Diese sind nicht zu realisieren, da gegenwärtig ebenfalls keine konkreten Verkaufsbereitschaften oder auch privaten Entwicklungsbereitschaften vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden privaten Gebäuden.

Lediglich eine Fläche (Nr. 4 im Lageplan) mit einer Größe von ca. 950 m<sup>2</sup> ist als innerörtliche Potentialfläche im Eigentum der Gemeinde anzuführen. Gegenwärtig wurde auf dem Grundstück das Bestandsgebäude abgerissen. Die Gemeinde sieht vor, zusammen mit dem nördlich anschließenden Grundstück eine gemeinsame Entwicklung voranzutreiben. Hier befindet sich die Gemeinde bereits in Verhandlungen und versucht daher die Aktivierung bzw. Entwicklung der Fläche ebenfalls zu fördern. Aus diesem Grund ist auch bei dieser Potentialfläche im Gemeindeeigentum von einer realistischen Wohnnutzung auszugehen. Aufgrund der geringen Größe ergeben sich hinsichtlich des Bedarfes nur geringfügige Auswirkungen.

Aufgrund der überschaubaren Größe des Siedlungsgebietes von Wiesenbach ist die Gemeinde intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft und dgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Gemeinde Wiesenbach wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und die gegenwärtige und prognostizierte Nachfrage zur Verfügung stellen zu können. Da dies jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Gemeinde Wiesenbach vorliegende Baulandneuausweisung für die Zukunft ihrer Gemeinde als erforderlich.

#### **2.4.5 Zusammenfassung Wohnbaulandbedarf**

Das seitens der Gemeinde Wiesenbach geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 0,9 ha wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsuntersuchung für Wohnbauland lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung der Wohnbauflächen für die Gemeinde nachweislich begründen. Allein aus dem prognostizierten Bedarf lässt sich die Neuausweisung bereits nachweislich begründen. Zusätzlich wird dies durch die gegenwärtige Nachfragesituation verstärkt. Anhand der dargestellten prognostizierten und gegenwärtigen Entwicklung abzüglich bestehender Flächenpotentiale der Gemeinde Wiesenbach ist die vorliegende Ausweisung von Bauflächen verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland.

Das Plangebiet weist entsprechend eine bedarfsgerechte Größenordnung des ermittelten Flächenbedarfs auf, um die gegenwärtige und prognostizierte bzw. langfristige hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Der gewählte Standort und die Größe wurden unter anderem deshalb gewählt, damit die Gemeinde Wiesenbach im Ortsteil Oberwiesenbach ein in sich homogenes und zusammenhängendes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Baulandentwicklungen vorgenommen werden. Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Wiesenbach auch jüngere bauwillige Generationen in der Gemeinde zu halten, und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern. Die vorliegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wiesenbach und sollen unter Auflage eines Bauzwanges veräußert werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baugrundstücke zeitnah einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Unter diesen Aspekten und der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Gemeinde Wiesenbach dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um Wohnbauflächen bereitzustellen. Damit wird dem hohen prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf Rechnung getragen. Entwicklungen in den benachbarten Ortsteilen sind allerdings weiterhin möglich, da mit der vorliegenden Bauleitplanung der Bedarf nicht vollständig gedeckt wird. Die Bedarfsuntersuchung umfasst neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarfsnachweis auch eine parzellenscharfe Prüfung von Standortalternativen im Sinne von Flächenpotentialen, und begründet einen bedarfsgerechten Nachweis für die Ausweisung der vorliegenden Wohnbauflächen.

#### **2.4.6 Bedarf an zentralen und sozialen Einrichtungen**

Mit der beabsichtigten Schaffung von Wohnnutzungen ist in der Regel ein Bedarf an zentralen und sozialen Einrichtungen wie beispielsweise Kindergärten oder Möglichkeiten der Nahversorgung erforderlich. Die Gemeinde Wiesenbach selbst verfügt gegenwärtig über einen Internats-Kindergarten. Derzeit wird in Unterwiesenbach ein neuer Kindergarten mit Platz für drei Gruppen gebaut. Im Zuge der örtlichen Bedarfsplanung wird die vorliegende städtebauliche Entwicklung mit dem damit verbundenen Bedarf an Kita-Plätzen gedeckt. Zusätzlich befindet sich ein Spielplatz im Norden von Oberwiesenbach. Eine Grundschule ist in Deisenhausen im Nachbarort vorhanden. Weiterführende Schulen aller Art sind beispielsweise in Krumbach vorhanden. Zudem existieren auch einige gastronomischen Angebote wie beispielsweise eine Gastwirtschaft im Gemeindegebiet. Wiesenbach liegt verkehrsgünstig; die Städte Krumbach, Neuburg, Thannhausen, Ichenhausen und Günzburg sind weniger Kilometer entfernt, in welchen weitere infrastrukturelle Angebote der Nahversorgung sowie weitere Versorgungsstrukturen wie Ärzte oder Apotheken vorhanden sind. Zudem ist in Oberwiesenbach ein Alterswohnen als Wohngemeinschaft mit mehreren Wohneinheiten vorhanden.

### **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt eine Überarbeitung des Bebauungsplanes entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. Nach Billigung durch den Gemeinderat wird das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

### **4 Planungsalternativen**

Der Gemeinde Wiesenbach hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Gemeinde keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potentialflächen erhält die Gemeinde in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 2.4.4). Dennoch ist die Gemeinde bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Der vorliegende Standort eignet sich für die Schaffung eines Wohngebietes, da diese unmittelbar an den bebauten Siedlungsrand anschließen. Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bauungsstruktur auf. Die Nutzung der bestehenden Verkehrsanschlüsse als Anbindung der Plangebietes wirken sich auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begünstigend auf die vorliegende Baugebietsentwicklung aus. Umweltrelevante Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenbereitstellung gegeben ist.

### **5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **5.1 Geländebeschaffenheit**

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Topographisch bedingt ist der Bereich auf Gemarkung Oberegg nahezu eben auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von 516,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme bzw. Bestandsvermessung, Kling Consult, vom 19. Juli 2022 zugrunde. Naturräumlich liegt der Standort im Umfeld des Günztal (Untereinheit des Naturraums der Iller-Lech-Schotterplatten).



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

## 5.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine strukturarme offene Feldflur mit gegenwärtig landwirtschaftlicher Nutzung als Acker- bzw. Grünland. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Auch Biotopbestände werden nicht berührt. Mit dem Glaserhofweg ist ein bereits asphaltierter Verkehrsanschluss vorhanden, welcher das Plangebiet an den Siedlungskörper von Oberwiesenbach anbindet. Angrenzend an das Plangebiet verläuft im Osten entlang der Ortsstraße ein Fuß- und Radweg. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wegebeziehungen im näheren Umfeld werden durch die Planungs- und künftigen Baumaßnahmen nicht eingeschränkt. Im südlichen Bereich verläuft mittig eine Freileitung mit entsprechenden einzuhaltenden Schutzstreifen. Eine nähere und umweltbezogene Bestandsbeschreibung ist dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

## 6 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Gemeinde Wiesenbach ist im LEP Bayern vom 01. Januar 2020 als Einzelgemeinde im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Günzburg/Leipheim, Ulm/Neu-Ulm und Memmingen. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

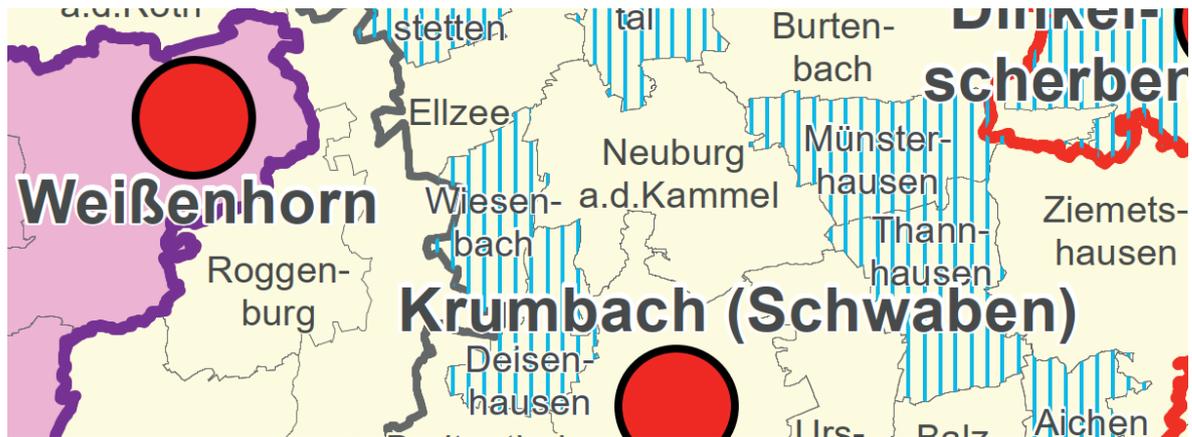


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2020, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind vorliegend zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

## 6.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Gemeinde Wiesenbach im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden für das Plangebiet Gebiete der Landwirtschaft (VBG PS B I 2.1 G 3) dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet wird im Westen und Osten ein Gebiet für Erholung (VBG PS B I 6 G 5) dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert.

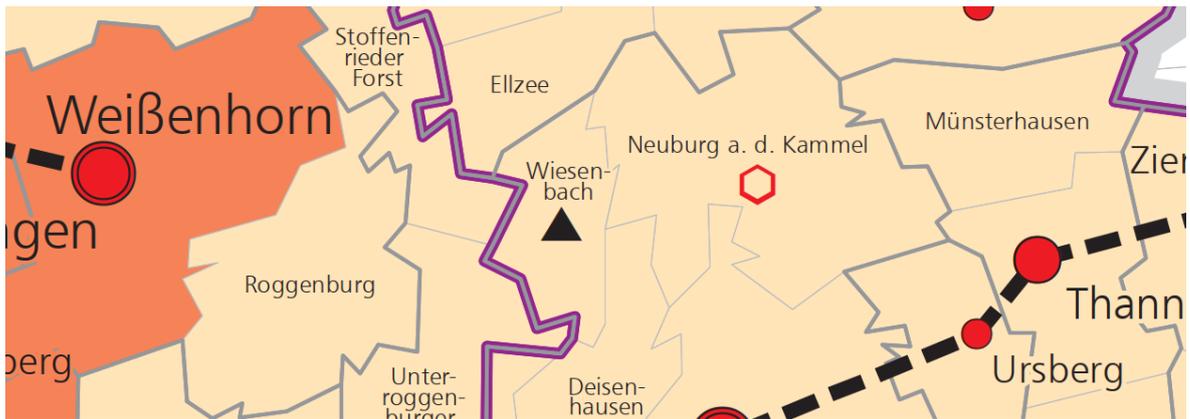


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), Raumstruktur, o. M.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet oder sonstige Vorranggebiete werden nicht tangiert. Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht betroffen. Weitere Konkretisierungen zu umweltrelevanten Belangen sind dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend zu beachten.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (G I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).

- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen (B III 1 G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6).
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen (B III 1 G 7).

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Regionalplan der Region Donau-Iller zum gegenwärtigen Planungsstand im Verfahren der Gesamtfortschreibung befindet.

### **6.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Schaffung von Wohnnutzungen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen südlichen Siedlungsbestand an. Potentiale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung. Durch private und öffentliche Ortsrandeingrünungen und die weiteren Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünungen der privaten Grundstücksflächen werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Auch die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Die Gemeinde Wiesenbach ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Regionalplan der Region Donau-Iller dargestellt, wodurch keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll („Gemeinden mit Eigenentwicklung“). Entsprechend ist im Rahmen der Bauleitplanung die Ausweisung von Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung vorgesehen. Die Ausweisung von Bauflächen für Wohnen richtet sich grundsätzlich nach dem örtlichen Bedarf der Bevölkerung. Bei der Berechnung des zu erwartenden Bevölkerungspotenzials im Zuge der Bauleitplanung sind Bevölkerungsvorausrechnungen ohne Wanderungsgewinne heranzuziehen. Die Prüfung der Wohnbauentwicklung berücksichtigt diese regionalplanerische Vorgabe im Zuge des Bedarfsnachweises für Wohnbauland. Nachweislich ist der Bedarf für die Neuausweisung vorhanden.

Mit der Festlegung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft im Regionalplan ist ein weiterer Grundsatz zu beachten. Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Prüfung und Bewertung des Bedarfes der Wohnbauentwicklung der Gemeinde Wiesenbach im Detail betrachtet. Zusammenfassend kommt die Bedarfsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass der gegenwärtige und prognostizierte Bedarf für die vorliegenden Wohnbauflächen in der Gemeinde nachweislich vorhanden ist.

Die Bedarfsuntersuchung berücksichtigt auch die Vorgabe der Eigenentwicklungsdynamik sowie die verfügbaren Flächenpotentiale im Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Prüfung von Planungsalternativen wurden in allen Gemeindeteilen in Wiesenbach alternative Möglichkeiten geprüft und in Bezug auf den planungsrechtlichen Ausgangssituation kategorisiert. Alternative Standorte sind aufgrund fehlender Entwicklungsbereitschaften nicht vorhanden. Auch Innenentwicklungspotentiale durch die Nutzung von Baulücken und Potentialflächen stehen nicht zur Verfügung. Für weitere Konkretisierungen über die ausführliche Darlegung bzw. Prüfung der geplanten Wohnbauentwicklung der Gemeinde Wiesenbach mit Bedarfsuntersuchung und Alternativenprüfung wird hingewiesen (vgl. Kapitel 2.4).

Zugleich wird für das Plangebiet mit dem Günztal ein Ausläufer des Vorbehaltsgebietes für Erholung im Westen und Osten dargestellt. Mit der Planung können Wohnbauflächen direkt im Anschluss an den Siedlungsbestand entwickelt werden, wodurch eine Zersiedelung vermieden wird. Durch die Angrenzung an den Siedlungskörper hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Die vorgesehene Bebauung nimmt die Maßstäbe der örtlichen Bebauungsstruktur auf. Gleichzeitig werden umfangreiche begrünte Freiräume auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen. Fußläufige Wegeverbindungen oder Radwegeverbindungen werden nicht eingeschränkt. Durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Pflanzungen, Ortsrandeingrünung) wird das Bebauungsplangebiet in das Landschaft- und Ortsbild eingebunden.

Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller widerspricht.

## **7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption**

Als konzeptionelle Grundlage für die Wohngebietsentwicklung in der Gemeinde Wiesenbach wurden unterschiedliche Planungsvarianten zur städtebaulichen Entwicklung untersucht. Nachfolgend wird das favorisierte Konzept erläutert.

Das Konzept wird im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dies sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters im Siedlungsumfeld vor. Neben städtebaulichen Kriterien werden auch verkehrliche und grünordnerische Belange miteingebunden.

Das städtebauliche Konzept „Süd – Variante 1“ schließt südlich an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteiles Oberwiesenbach (Gemarkung Oberegg) an. Erschließungstechnisch wird der Glashoferweg im Westen fortgeführt, wobei das Verkehrsaufkommen über eine zentrale Erschließung mit Wendehammer leistungsfähig abgewickelt wird. Die landwirtschaftliche Wegebeziehung werden durch die Planung aufrechterhalten und somit weiterhin sichergestellt. Es sind überwiegend aufgelockerte Einfamilienhaus-Strukturen vorgesehen. Im östlichen Bereich ist ein Standort für ein Mehrfamilienhaus im Sinne einer verdichteten Bebauung vorgesehen, wobei die Anzahl der Wohneinheiten auf sechs Wohnungen begrenzt werden soll. Die Bebauung orientiert sich am umliegenden Siedlungsbestand, wobei für die Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse beabsichtigt sind. Für die Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse vorgesehen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Damit wird die Höhenentwicklung gezielt begrenzt. Um qualitative Freiräume zu erhalten, sind westlich und südlich der Hauptgebäude Freiflächen zur gärtnerischen Gestaltung und für Außenbereiche wie z. B. Terrassen freigehalten.



Abbildung 7: Beschlossenes Städtebauliches Konzept „Süd – Variante 1“, vom 7. Juli 2022, o. M.

Die gewählten Grundstücksgrößen von ca. 580 m<sup>2</sup> bis 680 m<sup>2</sup> ermöglichen eine zweckdienliche Bebauung eines jeden Bauplatzes; das Grundstück für das Mehrfamilienhaus hat eine Größe von ca. 1030 m<sup>2</sup>. Durch die Umsetzung von Einfamilien-/Mehrfamilienhäusern lässt sich eine Durchmischung der Wohnformen festhalten. Für die drei Grundstücke im Osten wird eine Nord-Süd-Firstrichtung beabsichtigt, damit aus immissionsschutzfachlichen Gründen im Grundriss eines Gebäudes z. B. Schlafräume von der Kreisstraße abgewandt situiert werden. Als Dachformen sind bestandsorientiert Satteldächer vorgesehen. Im Sinne einer zukunftsorientierten Ausrichtung des Baugebiets sind auch Zeltdächer und Pultdächer angedacht. Nachdem der Siedlungsrand nach Süden verlagert wird, sind bereits in der konzeptionellen Grundlage öffentliche Ortsrandeingrünungen im Süden vorgesehen. Durch weitere Gehölzstrukturen und Pflanzungen ist auch im Osten sowie komplett auf den privaten Bauflächen eine zusätzliche Eingrünung beabsichtigt. Fußläufig ist eine Verbindung nach Osten zur Erreichbarkeit des Gehweges angedacht. Sämtliche Grundstücke werden durch die zentrale Erschließung angebunden. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wiesenbach vom 7. Juli 2022 wurde dieses städtebauliche Konzept Süd in den Variante 1 als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan beschlossen.

## 8 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend seiner Planungskonzeption ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Wohngebietes soll im Anschluss an den Siedlungskörper der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Neben Wohngebäuden werden auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Die

Zulässigkeiten orientieren sich am Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der vorliegenden Art der baulichen Nutzung eingehalten wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange sind diese Nutzungen auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar. Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus demselben Grund sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht erlaubt. Diesen Nutzungen stehen unter anderem auch andere Standorte innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die zulässige Bebauung der Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 zulässig. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und eine verträgliche Entwicklung der Wohnbebauung auf den geplanten Baugrundstücken sichergestellt. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit umfangreichen begrünten Freiräumen und Gärten, um den bestehenden Gebietscharakter im Siedlungsumfeld zu erhalten und fortzuführen. Für die städtebaulich-dichtere Bebauung des Mehrfamilienhauses im WA 2 wird eine maximale GRZ von 0,40 festgesetzt. Damit wird der nutzungsbedingten verdichteten Bebauung inklusive des damit verbundenen Stellplatzbedarfes Rechnung getragen. Mit den festgesetzten Werten wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um beispielsweise zusätzliche Stellplätze oder Besucherstellplätze zu realisieren.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes auf den einzelnen Baugrundstücken ist die planzeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Grundlegend basiert der gewählte Höhenbezugspunkt auf einer durchgeführten Gelände- bzw. Bestandsvermessung, Kling Consult GmbH, vom 19. Juli 2022. Ausgehend von der einzelnen Geländeaufnahme wird der max. Bezugspunkt um ca. 0,30 m bis ca. 0,50 m höher angesetzt. Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser bspw. eines höher liegenden Grundstückes als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude sowohl dem Straßenniveau als auch der Entwicklung des Geländes an. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,30 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt unter- oder überschritten werden. Der gewählte Standort des Bezugspunktes OK FFB EG orientiert sich an der vorliegenden städtebaulichen Planungskonzeption eines jeden einzelnen Grundstückes. Aus diesem Grund ist bei abweichenden Grundstückszuschnitten eine Interpolation der festgesetzten max. Höhe der OK FFB EG anzuwenden.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen Satteldach, Walmdach und Zelt Dach gemäß den textlichen Festsetzungen

definiert. Die Festsetzung einer Gesamthöhe (GH) ist entbehrlich, da die Gebäude durch die Kombination der maximalen Wandhöhe mit den zulässigen Dachformen und Dachneigungen in der Höhenentwicklung einschlägig limitiert werden.

Für die Bereiche des WA 1 wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m vorgeschrieben, um jeweils zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 zu realisieren. Damit können angemessene Einfamilien- und Doppelhäuser in Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen im Norden errichtet werden. Für das Mehrfamilienhaus im WA 2 wird zur Umsetzung von drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschosse im Dachgeschoss liegen muss, eine maximale GFZ von 1,00 und eine maximale Wandhöhe von 8,50 m vorgeschrieben. Damit wird eine verdichtete Bebauung realisiert. Gleichzeitig werden die erforderlichen lichten Raumhöhen für drei Vollgeschosse sichergestellt.

## **9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das WA 1 sind in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs flexibel Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen. Für das zulässige Mehrfamilienhaus im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser erlaubt, um die Planungskonzeption zu wahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

## **10 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, um den künftigen Grundstückseigentümer umfangreiche Handlungsspielräume in der Situierung zu gewährleisten. Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu erhalten und zu schaffen, ist bei Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im WA 1 ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Pro Wohneinheit eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte sind mindestens zwei Stellplätze auf der privaten Baufläche nachzuweisen. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen gewährleistet. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als eigenständiger Stellplatz anerkannt.

## **11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um die Entwicklung des Baugebiets zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. In den Bereich des WA 1 sind für die Wohngebäude je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und für die Doppelhäuser je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung erlaubt. Für das Mehrfamilienhaus im WA 2 sind je

Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am angrenzenden Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Planungskonzeption der Entwicklung des Baugebiets. Mit den getroffenen Regulierungen kann das veränderte Verkehrsaufkommen angemessen gesteuert werden, wodurch eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes vermieden wird. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Die Gemeinde Wiesenbach wird daher die vorliegende städtebauliche Entwicklung in der örtlichen Bedarfsplanung berücksichtigen.

## **12 Verkehrserschließung**

Übergeordnet ist die Gemeinde Wiesenbach mit der Bundesstraße B16 an das Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) bzw. insbesondere den Glashofweg erschlossen. Durch das Abknicken einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m inklusive der Mündung in einen Wendehammer gemäß RAS06 wird das Plangebiet zentral – ausgehend vom Glashoferweg – erschlossen. Fußläufig ist eine Verbindung zur östlich gelegenen Kreisstraße vorgesehen. Zwei weitere öffentliche Stiche in geringer Distanz dienen den privaten Anwohnern zur Erreichbarkeit ihrer Grundstücke. Durch die Erschließungsstruktur wird der Verkehr leistungsfähig abgewickelt, wobei alle Grundstücke angebunden werden. Durch den Wendehammer bzw. die Erschließungsform ist der Straßenraum auch mit Müllfahrzeugen unter Ausnutzung des gesamten Straßenraumes befahrbar, wobei der Begegnungsverkehr zwischen PKWs ebenfalls möglich ist. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung reduziert den Anteil der versiegelten Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Durch die Planung können die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen uneingeschränkt gesichert werden.

## **13 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung**

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (EWS) der Gemeinde Wiesenbach in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Gemeinde Wiesenbach bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Die innere Erschließung der Plangebietes ist zur Befahrbarkeit eines zwei-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt. Auch das Wenden eines Müllfahrzeuges gemäß RAS06 im Wendehammer ist möglich, wodurch eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt wird. Zudem ist beabsichtigt, die bestehende Freileitung (20-KV) innerhalb des Plangebietes für den Abschnitt des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

## 13.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung begründet sich auf dem durchgeführten Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 19. Dezember 2022, welches als Anlage 1 der Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die aufgeschlossenen natürlichen Deckschichten sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Dies gilt ebenso für die OSM-Schichten mit ihrer ausgeprägten Wechsellagerung zwischen bindigen und sandigen Lagen. Die anhand der Siebli-nienauswertungen nach KAUBISCH für die quartären Kiese bestimmten Durchlässigkeitsbeiwerte im Planungsgebiet liegen je nach Verwitterungsgrad und Schlämmerkornanteil zwischen ca.  $8,5 \times 10^{-6}$  m/s und ca.  $1,2 \times 10^{-6}$  m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA-A 138 anzusetzenden Korrekturwertes (0,2) liegt die Durchlässigkeit der quartären Kiese somit zwischen ca.  $2,4 \times 10^{-7}$  m/s und  $1,7 \times 10^{-6}$  m/s. Somit sind die quartären Kiese bei nicht zu hohem Schlämmerkornanteil im Planungsgebiet noch als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Zur Vorabbemessung jeglicher Versickerungseinrichtungen in diesen Böden sollte von ein Bemessungswert der Durchlässigkeit von  $k_f = 1,0 \times 10^{-6}$  m/s ausgegangen werden. Ggf. kann ein günstigerer  $k_f$ -Wert zur Dimensionierung herangezogen werden, wenn dieser durch entsprechende Feldversuche (Eingießversuche im Bagger-schurf) genau ermittelt wird. Im Zuge der weiteren Planung ist dringend zu empfehlen, ergänzende Untersuchungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen ausführen zu lassen, um den am Standort maßgebenden  $k_f$ -Wert bestimmen zu können bzw. um zu überprüfen, ob die Kiese dort eine ausreichend hohe Durchlässigkeit aufweisen. Hinsichtlich ggf. notwendiger Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagsabflüsse ist das DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ von 2007, korrigierte Version von 2012 zu beachten. Um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen, empfiehlt es sich jeweils einen Notüberlauf (z. B. Kanal, Vorflut) vorzusehen.

Auf Grundlage des Baugrundgutachtens sind sickerrfähige Schichten im Untergrund in einer Tiefe ab 2,40 m bis 2,90 m vorhanden. Daher wird im vorliegenden Baugebiet festgesetzt, dass das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück vor Ort z. B. durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern ist. Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eindeutig nachgewiesen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## 14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Zentrales Element des öffentlichen Raumes bildet die öffentliche Ortsrandeingrünung im Süden. Der hierfür planzeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen um bis zu 2,50 m vom jeweiligen Standort abweichen. Damit wird das Plangebiet durch die Pflanzung einer Baumreihe in die Landschaft bzw. das Ortsbild angemessen eingebunden.

Im Sinne eines ein- und durchgegrüneten Plangebietes sind weitere Regelungen auf den privaten Grundstücksflächen einzuhalten. Erneut sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte der Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind frei wählbar, um die funktionale Anordnung der geplanten Wohnnutzung sicherzustellen sowie dem Grundstückseigentümer ausreichende Handlungsoptionen zu eröffnen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können auf die Pflanzungen je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angerechnet werden. Schlussfolgernd muss jeder Grundstückseigentümer verpflichtend zwei Bäume pflanzen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung der privaten Baufläche mit Bäumen erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Zudem sind künstliche Gestaltungen wie die Anlage von Schotter- und Steingärten mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht zulässig, welche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht erlaubt.

Auf den privaten Bauflächen im Osten werden Ortsrandeingrünungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es ist eine mindestens zweireihige Strauch-/Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup> pro Gehölz zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 15:1). Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. die Pflanzungen je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche können hierauf angerechnet

werden. Mit den Maßnahmen wird eine ökologisch wirksame (private) Ortsrandeingrünung begründet, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen werden durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Demnach dürfen Gehölze entsprechend der Vorgaben nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeiten gerodet werden. Dasselbe gilt für die Baufeldfreimachung des Baugebiets.

## **15 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterung der Festsetzungen erfolgt im Umweltbericht.

## **16 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind daher nur im Bereich der Gebäude für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen oder Carports und zur Erschließung der Grundstücke bis zur maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) zulässig. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Alternativ darf eine sichtbare Höhe von Stützmauern max. 1,0 m betragen. Der Abstand der Stützmauer zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild unter Bezug auf das umliegende Siedlungsumfeld geschaffen, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände grundlegend minimiert wird.

## **17 Immissionsschutz**

### **17.1 Verkehrslärmimmissionen**

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Schallgutachten Verkehrslärm) vom 11. August 2022 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist für die unmittelbar westlich zur Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) gelegenen Bauzeile eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

### **17.2 Geruchsmissionen**

Auf das immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung (Geruch), Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 22. November 2022 wird hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die Gemeinde Wiesenbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO beabsichtigt, wurde der auf der Fl.-Nr. 37, Gemarkung Oberwiesenbach, und den Fl.-Nrn. 163/1, 163/2, 163/3, 164, 189 und 189/1, Gemarkung Oberwiesenbach, ansässige landwirtschaftliche Betrieb mit Mastschweine- und Zuchtsauen-Haltung immissionsschutzfachlich begutachtet.

Ziel ist es den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes und seinen Entwicklungsmöglichkeiten bzw. zu keiner Gefährdung des Bestandsschutzes führen kann. Für die Beurteilung wird sowohl die aktuelle und genehmigte Bestandsituation als auch die zukünftige Planungssituation einschließlich der bekannten Erweiterungsabsichten betrachtet.

Die folgenden Ergebnisse errechnen sich unter der Zugrundelegung der ermittelten Geruchsstoffströme sowie der Eingabe- und Randparameter für die Ausbreitungsrechnung, wobei die belästigungsrelevante Kenngröße für die Gesamtbelastung unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Gewichtungsfaktors ( $f=0,75$ ) für Mastschweine und Sauen berechnet wurde.

Die durch die Mastschweine- und Zuchtsauen-Haltung prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten [% der Jahresstunden] im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachfolgend dargestellt.



Abbildung 8: Geruchsimmissionen im Geltungsbereich (Bestandssituation), o. M. (Quelle: Hoock & Partner)



Abbildung 9: Geruchsimmissionen im Geltungsbereich (Planungssituation), o. M. (Quelle: Hoock & Partner)

In der aktuellen Bestandssituation werden im Geltungsbereich Häufigkeiten von max. 8 % der Gesamtjahresstunden prognostiziert (vgl. Abbildung 8), während unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten des Landwirts im geplanten Geltungsbereich Häufigkeiten von max. 11 % der Gesamtjahresstunden festgestellt werden (vgl. Abbildung 9).

Geruchsimmissionen sind i. d. R. als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die in Anhang 7 der TA-Luft genannten Immissionswerte überschritten werden. Auch in der Bauleitplanung wird die TA-Luft als Beurteilungsmaßstab herangezogen. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden. Werden für die Nachbarschaft von Tierhaltungsanlagen z. B. höhere Immissionswerte festgelegt, so sind diese zwangsläufig auch in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Es ist nicht zulässig, dass je nach Art des Verwaltungsverfahrens andere Bewertungskriterien herangezogen werden, da es in allen Verfahren um die Erheblichkeit der Geruchsbelästigung geht. Somit ist bei der Beurteilung der Zumutbarkeit im Rahmen der Prüfung des bauplanungsrechtlichen, nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots auf die Immissionswerte und die Systematik des Anhangs 7 der TA-Luft zurückzugreifen, wobei sich die schematische Anwendung der Immissionswerte verbietet. Die Zumutbarkeitsgrenze ist aufgrund einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls (z. B. Ortsüblichkeit) und der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzungen zu prüfen.

Auf Grund der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird der im Anhang 7 der TA-Luft genannte Immissionswert eines Allgemeinen Wohngebiets von 10 % herangezogen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet an landwirtschaftlich geprägte bestehende Wohnbebauung mit Dorfgebietscharakter im Norden und an den Außenbereich im Süden angrenzt. Aus fachlicher Praxis und in Bezug auf den vorhergehenden Absatz sind in diesem Fall durchaus höhere Immissionswerte als die angegebenen 10 % für ein Wohngebiet zulässig (Zwischenwertbildung).

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.-Nr. 37, Gemarkung Oberwiesenbach, und den Fl.-Nrn. 163/1, 163/2, 163/3, 164, 189 und 189/1, Gemarkung Oberwiesenbach, kommen kann.

Auf Grund der beschriebenen Ortsüblichkeit sind dennoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Für nähere Konkretisierungen wird auf das immissionschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung (Geruch), Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 22. November 2022 (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) hingewiesen.

## **18 Gestaltungsfestsetzungen**

### **18.1 Dachformen, Dachneigungen**

Als prägende Dachform lässt sich aus dem Siedlungsumfeld das Satteldach ableiten, wodurch Satteldächer (SD) von 15° bis 45° zulässig. In Verbindung mit einer offenen und zukunftsorientierten Dachlandschaft sind auch Walmdächer (WD) und Zeldächer (ZD) von 15° bis 35° erlaubt. Damit werden den künftigen Grundstückseigentümern zusätzliche Handlungs- und Gestaltungsspielräume eröffnet. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig. Gleichzeitig wird planzeichnerisch die Hauptfirstrichtung ausschließlich für die drei östlichsten Baugrundstücke festgesetzt, von welcher um bis zu 5° abgewichen werden darf. Damit wird das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen umgesetzt. Gleichzeitig wird planungsrechtlich bereits eine Situierung des Gebäudes vorgegeben. Damit ist die Grundrissituierung von schützenswerten Räumen wie z. B. Schlafräumen auf der straßenabgewandten Seite sichergestellt. Die Festsetzung der Firstrichtung begünstigt somit

die Einhaltung der Schutzbedürftigkeit der Nutzung aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Kreisstraße. Für die restlichen Baugrundstücke ist die Firstrichtung frei wählbar. Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes sind auch Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden wie z. B. Gartenhütten und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

## **18.2 Dachaufbauten**

Darüber hinaus werden Einschränkungen für Dachaufbauten formuliert, welche sich am Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben bzw. Dachaufbauten zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge des Hauptgebäudes mit einer max. Breite von 3,50 m erlaubt. Mit den Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen von Dachgauben im Verhältnis zur gesamten Dachlänge aufrechterhalten werden. Dabei ist die Errichtung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) nicht zulässig. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die max. Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Hauptgebäudes einzuhalten, um einen angemessenen Abstand zur äußeren Gebäudekante zu gewährleisten.

## **18.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Für Dacheindeckungen von Dächern der Hauptgebäude sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes geschaffen und aufrechterhalten werden.

## **18.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Daher sind als Materialien bzw. Einfriedungen Mauern, Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten offenen Ortsbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren sind jedoch geschlossene Elemente zulässig. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere z. B. Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit wird einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

## 19 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch die Planung sind keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten betroffen. Das vorliegende Plangebiet umfasst gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen einer strukturarmen offenen Feldflur, welche unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließen. Durch die bestehende Nutzung im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung kann von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen werden. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bzw. artenschutzrechtliche Konsequenzen liegen nicht vor.

## 20 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## 21 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben,

aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Umfeld in ca. 300 m Entfernung befinden sich folgende Denkmäler:

- Baudenkmal: Pfarrhaus, spätklassizistischer zweigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, spätklassizistisch, 1874-75; zugehöriger Pfarrstadel, Satteldachbau mit teils gemauertem Erdgeschoss, gleichzeitig, Kirchplatz 3 (D-7-74-189-7)
- Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Blasius in Oberwiesenbach (D-7-7727-008-0)

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

## 22 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Es wird empfohlen, neu errichteten Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses nach EnEV 2009 erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der

solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 23 Bodenschutz

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer wohnbaulichen Nutzung und der Verkehrerschließung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Wiesenbach nicht auf, da bestehende Baulücken und Potentialflächen im Siedlungsbereich von Wiesenbach nicht im Eigentum der Gemeinde sind und auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken und Potentialflächen ist damit nicht gegeben. Nähere Ausführungen hinsichtlich des Bedarfs der Wohnbauentwicklung sowie der Prüfung von alternativen Standorten sind dem Kapitel 2.4 zu entnehmen.

Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur. Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan eine angemessene bzw. geringe bauliche Verdichtung fest, um viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können. Damit wird die Versiegelung auf das nutzungsbedingte erforderliche Minimum begrenzt. Gleichzeitig können umfangreiche begrünte Freiräume und Grünstrukturen erhalten und geschaffen werden. Durch die Nutzung der bestehenden Verkehrsflächen, die Vermeidung von Doppelschließungen, die Schaffung von gegliederten Grün- und Freiflächen, die Ein- und Durchgrünung der privaten Bauflächen, die Ortsrandeingrünungen, die direkte räumliche Zuordnung der überbaubaren Flächen zu den Erschließungseinrichtungen sowie die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Minimum im Sinne von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen. Dabei hat die Gemeinde Wiesenbach eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Durch den direkten Anschluss des Baugebiets an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Pflanzungen, Ortsrandeingrünung) die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft forciert.

## 24 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

## 25 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 26 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Planzeichnung	ca. 9.000 m <sup>2</sup>	100 %
davon Allgemeine Wohngebiete	ca. 6.980 m <sup>2</sup>	ca. 78 %
davon Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.210 m <sup>2</sup>	ca. 13 %
davon Öffentliche Grünflächen	ca. 810 m <sup>2</sup>	ca. 9 %
<hr/>		
Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Ausgleichsfläche	ca. 2930 m <sup>2</sup>	100 %

## 27 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 10 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 11 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 13 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 14 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 15 Lechwerke AG Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 Schwaben Netz GmbH
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

**28 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf in der Fassung vom 2. Februar 2023  
Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf in der Fassung vom 2. Februar 2023  
Teil C: Begründung, Vorentwurf in der Fassung vom 2. Februar 2023  
Teil D: Umweltbericht, Vorentwurf in der Fassung vom 2. Februar 2023

**29 Anlagen**

- Anlage 1 Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 19. Dezember 2022  
Anlage 2 Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH vom 11. August 2022  
Anlage 3 Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung (Geruch), Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 22. November 2022

**30 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Alexander Frey

*Gemeinde Wiesenbach, den .....*

.....  
*Gilbert Edelmann, Erster Bürgermeister*