



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan „W 10 - Südlich der Hallstattstraße“ der Gemeinde Wiedergeltingen

Begründung

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 03.07.2019, redaktionell ergänzt am 02.10.2019

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan „W10 - Südlich der Hallstattstraße“ der Gemeinde Wiedergeltingen

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Verfahren gemäss § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)	4
3	Geltungsbereich	5
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)	6
5	Planungsgrundlagen	7
5.1	Raumordnung und Landesplanung	7
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	7
5.1.2	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	7
5.1.3	Siedlungsstruktur	7
5.1.4	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	8
5.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
6	Bestandssituation und Schutzgüter	10
6.1	Topographie	10
6.2	Realnutzung	10
6.3	Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)	10
6.4	Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	11
6.5	Wasser	12
6.6	Klima / Luft	12
6.7	Mensch (Immissionen)	12
6.8	Mensch (Erholung)	13
6.9	Orts- und Landschaftsbild	13
6.10	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	13
7	Planungskonzept	14
7.1	Allgemeines	14
7.2	Städtebauliches Konzept	14
7.3	Grünordnerisches Konzept	14
7.4	Verkehrliche Erschließung	14

8	Begründung der textlichen Festsetzungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
8.5	Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	17
8.6	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	17
8.7	Gestaltung der Gebäude	18
8.8	Einfriedungen	18
8.9	Grünordnerische Maßnahmen	18
8.10	Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser	19
8.11	Sichtdreiecke	20
9	Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung	20
10	Flächenstatistik	21
11	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	21
12	Quellenverzeichnis	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018	5
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
Abb. 3	Ansicht auf bestehenden Ortsrand von Westen nach Osten blickend	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	21
-----------	---	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Geotechnischer Bericht „Wohngebietserschließung „Südlich der Hallstattstraße“ auf Fl.-Nm. 1169 und 1170 der Gemarkung Wiedergeltingen“, Projektnummer: T4019-MST, test2safe vom 17.05.2019	
----------	--	--

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Zur Deckung dringenden Wohnbaulandbedarfes soll in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer am südlichen Ortsrand von Wiedergeltingen eine Bebauungsplanung entwickelt werden. Die räumliche Situation westlich der Bahnhofstraße, welche die südliche Ortseinfahrt von Wiedergeltingen darstellt, soll in ortsbildverträglicher Weise ergänzt und abgerundet werden.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche am Ortsrand als Wohnbauland umzuwidmen.

Aktuell ist es aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten innerörtlichen Potenzialflächen für Wohnen W1, W3, W4, W5, W6 und W7 zu realisieren.

Die Thematik des im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2) verankerten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der zahlreichen innerorts „blockierten“ Flächen mit baulichem Entwicklungspotenzial ist dem Gemeinderat bewusst. Gleichwohl möchte der Gemeinderat auf die mit Wartelisten belegte, sehr dringende Nachfrage an Wohnbauland für ortsansässige, jüngere Bürger reagieren und auf den wenigen zur Verfügung stehenden Flächen aktiv Angebote für Wohneigentum oder Mietraum zur Verfügung stellen.

Nach nochmaliger Überprüfung und Nachfrage bei den betreffenden Grundstückseigentümern sind aktuell alle innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes von Wiedergeltingen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten, noch unbebauten Flächen für die wohnbauliche Entwicklung aktuell nicht verfügbar oder aufgrund von nachbarschaftlichen Immissionsproblemen derzeit nicht entwickelbar (z. B. aktiver landwirtschaftlicher Betrieb).

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat entsprechend der zukunftsbedeutsamen Weichenstellungen für die weitere bauliche Entwicklung innerorts nach entsprechender Antragstellung bereits einen positiven Förderbescheid von der Regierung von Schwaben bezüglich der vertieften Analyse der Innenentwicklungspotenziale erhalten. Des weiteren besteht gleichzeitig Kontakt mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben über die Erstellung von Innenentwicklungskonzepten als fachliche Basis für ein nachfolgend einzuleitendes Verfahren der Ländlichen Entwicklung in Bayern. Ggf. erwägt der Gemeinderat im Rahmen des kürzlich gefassten Beschlusses zum Einstieg in die Vorbereitungsphase der Dorferneuerung einen Vorrangbeschluss "Innen statt Außen" zu fassen. In diesem Zusammenhang wird diese Thematik zeitnah vertieft werden.

Da durch die schon bestehende Stichstraße von der Hallstattstraße die Erschließung bereits zum Teil besteht, ist hier die Erschließung insgesamt flächensparend durchführbar ist. Außerdem sind mit dem ungefähr 200 Meter nördlich gelegenen Spielplatz am der Bahnhofstraße bereits Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden.

2 VERFAHREN GEMÄSS § 13 b BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "W10 - Südlich der Hallstattstraße" nach §13b BauGB beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m² (Allgemeines Wohngebiet ca. 12.100 m² x 0,3 (GRZ) = ca. 3.600 m²).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Gemeinderates ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1169, 1170 und 1171/5 (Abzweig Hallstattstraße) sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nr. 1179 (Bahnhofstraße) und Fl.-Nr. 1159 (Fortsetzung des Kellerwegs), jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung der Fl.-Nm. 1171/0 bis 1171/13 sowie der Ost-West-gerichteten Hallstattstraße mit der Fl.-Nr. 1172/11,
- im Westen durch forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.-Nr. 1350 und Fl.-Nr. 1356),
- im Osten durch Wiesengrundstück mit der Fl.-Nr. 1062 und Ackergrundstück mit der Fl.-Nr. 1062/7 und
- im Süden durch landwirtschaftlich genutztes Grundstück auf der Fl.-Nr. 1168.



Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Boden- bzw. Baugrunduntersuchung: Ergänzung der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen, Anlagen zum Bebauungsplan und Hinweise um Aussagen zur Sickerfähigkeit und zum Grundwasserflurabstand
- Einführen einer Baumfallzone bis zu einem Abstand von maximal 25 m zum benachbarten Wald auf Fl.- Nr. 1357 in der Planzeichnung sowie Veränderungen an den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und den einzelnen Baugrenzen
- Verbreiterung des östlichen Erschließungsstraßenabschnittes zur Bahnhofstraße hin von 4,50 m auf 4,80 m aufgrund der Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge im Begegnungsverkehr und Verschmälerung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche um 0,30 m auf nunmehr 5,00 m
- Einführung von Pkw-Stellplatzzonen (kleiner Sammelparkplatz im Westen des Plangebietes und weiter östlich innerhalb eines südlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Parkstreifens ohne Entwässerungsfunktion an dieser Stelle
- Vergrößern bzw. Verschieben der bisherigen Baufenster auf den nördlichen Flurstücken
- Einführen neuer Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nördlichen Grundstücken / Bauparzellen
- Verschieben bzw. Hinzufügen festgesetzter Baumstandorte
- Darstellung zweier kleinräumiger Bereiche im Nordwesten und im Westen (kleiner Sammelparkplatz) als öffentliche Grünflächen
- Ausdifferenzierung des bisherigen Multifunktionsstreifens südlich der Haupteerschließungsstraße im westlichen Teil mit vorrangiger Entwässerungsfunktion und Zufahrten sowie im östlichen Abschnitt als Bereich für öffentliche Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung
- Einfügen zusätzlicher öffentlicher Streifen zu Entwässerungszwecken nördlich der Erschließungsstraße sowie westlich der bestehenden Stichstraßenverlängerung von der Hallstattstraße her sowie Verschmälerung dortiger öffentlicher Verkehrsfläche von bisher 7,50 m auf nunmehr 6,00 m
- Einführen Flächenkategorie „Zufahrt zu Garagen (= Grundstückszufahrt an vorbestimmter Stelle)“

Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen:

- Hinweise zur Beantragung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG
- Ergänzungen zu Einschränkungen für Luft-Wärmepumpen in den Hinweisen durch Text
- Ergänzungen zu den innerörtlich vorhandenen Flächenpotenzialen im Sinne der Innenentwicklung oder Nachverdichtung in einem ortsverträglichen Rahmen sowie zu den Absichten der Gemeinde Wiedergeltingen, in stärkerem Maße als bisher eine aktive Entwicklungsplanung einzuleiten und dauerhaft zu betreiben

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Raumordnung und Landesplanung

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Wiedergeltingen im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Wiedergeltingen betreffen.

5.1.2 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

5.1.3 Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Entwicklung zu Wohnzwecken für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen wird unter Berücksichtigung des demographischen Wandels durchgeführt. Wie in Kapitel 1 bereits erläutert, ist es aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

5.1.4 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Wiedergeltingen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller kein zentraler Ort und liegt an keiner regionalen sowie überregionalen Entwicklungsachse.

Teil B Fachliche Ziele – II Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

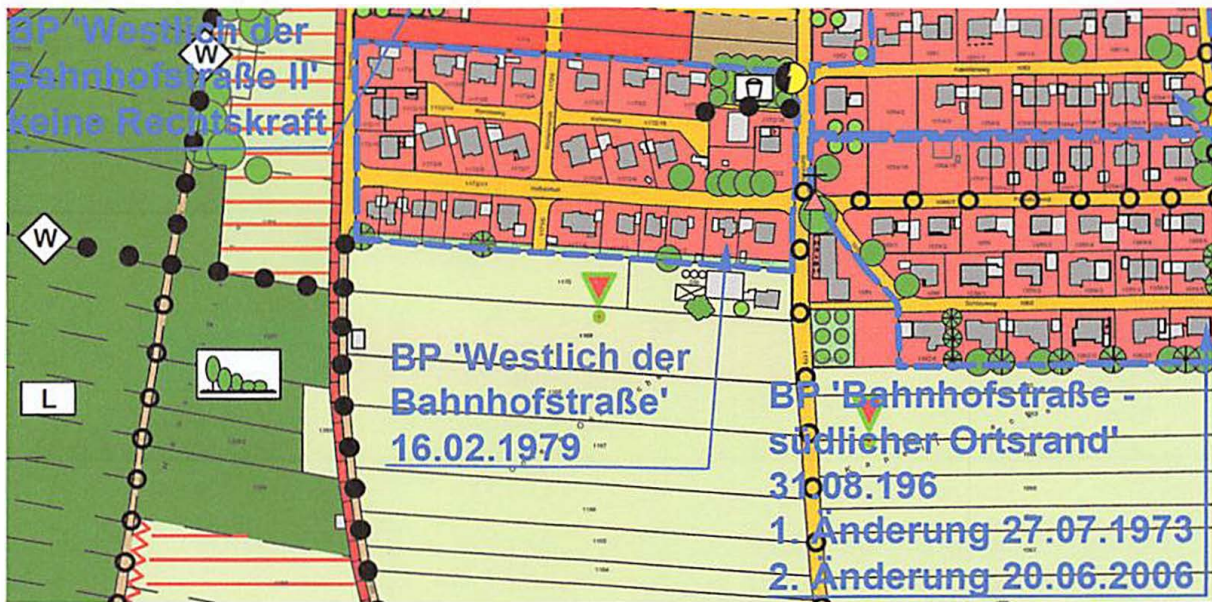
1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

Die gegenständliche Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, B II 1.1.1, 1987).

5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

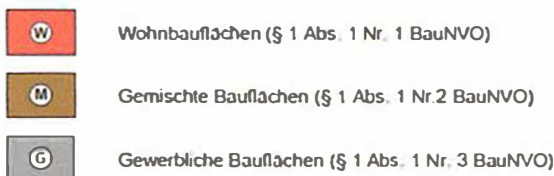
Das Plangebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wiedergeltingen vom 03.12.2008 als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da sowohl der damals noch aktive Landwirt am östlichen Geltungsbereich Rand zwischenzeitlich seinen Betrieb aufgegeben hat als auch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2, Satz 2 in Verbindung mit § 13b BauGB der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Gemäß § 13a kann die Darstellung im FNP folgend und zu gegebener Zeit angepasst werden.



Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Landschaftspflegerische Entwicklungsziele und Maßnahmen



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

6 BESTANDSSITUATION UND SCHUTZGÜTER

6.1 Topographie

Das Plangebiet und dessen Umgebung können als weitgehend eben beschrieben werden. Das Gelände fällt von Westen nach Osten geringfügig um ca. zwei Meter von 615 auf 613 m ü.NN.

6.2 Realnutzung

Die Fläche wird aktuell als Acker und Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3 Ansicht auf bestehenden Ortsrand von Westen nach Osten blickend

6.3 Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur auch nicht zu erwarten. In ca. 300 Meter Entfernung an der Bahntrasse befindet sich der ASK- Punkt 7930-0351, welcher aus 2012 stammt. Dabei wurde die Zauneidechse aufgenommen. Aufgrund der Entfernung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Mit Ausnahme der Offenlandarten der Vögel stellt das Planungsgebiet kein Lebensraumpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der VSchRL Anhang I (saP-relevante Arten) sowie national geschützte Arten bzw. Arten der Roten Liste dar.

Grundsätzlich können Offenlandarten wie z. B. Wiesenweihe, Kiebitz und Feldlerche auf Ackerflächen vorkommen. Sie bevorzugen offene, weitläufige Feldfluren. Aufgrund der intensiven Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes (intensive Ackernutzung, Bebauung, Verkehrswegebestand) und den daraus resultierenden erheblichen Störungen (Lebensraumzerschneidung, Beunruhigung) ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im angrenzenden Waldstück vorhandenen Lebensraumstrukturen können darüber hinaus (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z. B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Domgrasmücke) nicht ausgeschlossen werden. Die Baumbestände sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen mit den offenen Ackerflächen stellen sie außerdem potenzielle Jagdhabitats für Vogel- und Fledermausarten der benachbarten Siedlungsbereiche dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung ist das Gebiet jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.4 Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Laut Bodenschätzung des Bayematlas liegt auf der Fläche ein lehmiger Boden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit vor. (L3D 68/63)

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500.000 liegt der Geltungsbereich auf einer Altmorene mit Endmoränenzügen aus der Riss-Kaltzeit, zum Teil mit Vorstoßschotter. Es liegt Kies, sandig bis tonig-schluffig, z. T. auch Konglomerat vor.

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an.¹

Durch das geotechnische Büro test2safe wurde im April 2019 eine Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplangebiet erstellt.² Dort wurde bei der Durchführung von drei Bohrsondierungen ein Schichtaufbau mit drei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt: (von oberflächennah nach oberflächenfern)

- Oberboden (bis zu einer Tiefe von 0,10 m - 0,55 m)
- Rotlageböden aus weichen bis steifen Schluffen (bis zu einer Tiefe von 0,60 m – 1,50 m)
- Mitteldicht bis sehr dicht gelagerter Schmelzwasserschotter (bis Bohrende)

Die Bohrungen wurden standortangepasst bis zu Tiefen von 2,0 m bzw. 3,0 m ausgeführt.

Der Schmelzwasserschotter wird als wasserdurchlässig bis stark wasserdurchlässig bewertet und ist dementsprechend für Versickerungsanlagen geeignet. Die bindigen Rotlageböden jedoch sind schwach bis sehr schwach durchlässig und dadurch nicht für Versickerungsanlagen geeignet. Die Mächtigkeit der Rotlageböden nimmt nach Westen hin zu.

Die genauen Abgrenzungen der Bereiche bei einzelnen Bohrungen sowie detailliertere Informationen zu den einzelnen Schichten sind dem beigefügtem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Wie auch im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach BauGB vom zuständigen WWA Kempten bestätigt wurde sind Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen nach aktuellem Kenntnisstand sowie gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Plangebiet nicht vorhanden.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayematlas>

² test2safe: Wohngebieterschließung „Südlich der Hallstattstraße“ auf Fl.-Nm. 1169 und 1170 der Gemarkung Wiedergeltingen – Geotechnischer Bericht vom 17.05.2019, Projektnummer: T4019-MST

6.5 Wasser

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich und es ist auch mit keiner Gefährdung durch Hochwasser etc. zu rechnen.

Bei dem bereits eingeführten Gutachten von test2safe wurden bei keiner Bohrung Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Wetterlage zum Zeitpunkt der Durchführung der Bohrungen sehr niedrige Grundwasserflurabstände vorhanden waren.

Aufgrund der bei den Bodenproben festgestellten Kalkausfällungen sowie benachbarten Grundwassermessstellen wird ein Höchster Grundwasserstand (HHW) voraussichtlich zwischen Kote 612 m üNN und der Kote 613 m üNN angenommen. Dies entspricht gerade im östlichen Teil des Planungsgebiets der Höhe der Geländeoberkante oder knapp darunter.

Beim Gutachten „Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Bereich von Wiedergeltingen“ von Geo + Plan; Bad Wörishofen aus dem Jahr 2008 wurden 45 Grundwassermessstellen untersucht. Dabei waren die Grundwasserflurabstände zumeist zwischen 2 bis 4 m unter Geländeoberkante. Bei einer Messstelle südlich des Schlawweges war der Wert bei 4,16 m (ca. 200 m westlich des Gebiets). Im Keltenweg ca. 150 m nördlich des Plangebiets war der Grundwasserflurabstand bei 3,30 m. Auch hier wurde festgestellt, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen der Grundwasserflurabstand teils deutlich geringer werden kann.

6.6 Klima / Luft

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund der ländlichen Siedlungs- bzw. Baustruktur und der geringen Größe des Gebietes ist durch die geplante Bebauung jedoch mit nur geringen negativen Beeinträchtigungen gegenüber der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung zu rechnen. Die Durchlüftung der angrenzenden Baugebiete wird nach wie vor ausreichend gegeben sein.

6.7 Mensch (Immissionen)

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von 2008 war für 2015 für die Bahnhofstraße ein DTV von 800 vorhergesagt worden. Dies stellt eine lediglich geringe Emissionsquelle dar und durch das geplante Vorhaben wird der Verkehr auch nicht erheblich erhöht.

Außerdem befinden sich südlich des Plangebiets die Verkehrsachsen Bahnstrecke „Buchloe – Memmingen“ in einer Entfernung von rund 300 Metern und die Autobahn A 96 (Entfernung: rund 600 Meter) ein, welche zusätzliche Emissionsquellen darstellen.

Beim Bau der A 96 waren zur Genehmigung der neuen Autobahn auf der Trasse der ehemaligen B 18 keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Darüber hinaus ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

6.8 Mensch (Erholung)

Grundsätzlich hat die Fläche aufgrund fehlender Wegeverbindungen und der intensiven Landwirtschaft derzeit keine Funktion für die Naherholung. Östlich des Gebiets auf der Bahnhofstraße befindet sich ein Radwanderweg entlang der Ortsverbindungsstraße Richtung Weicht, welcher jedoch laut Flächennutzungsplan bereits für Radfahrer mit einem hohen Gefahrenpotential eingestuft wurde. Dieser wird in seiner bestehenden Funktion auch durch die Ein- und Ausfahrt in die entstehende Wohngebietsstraße durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.9 Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche ist von der Bahnhofstraße von Süden kommend gut einzusehen. Deshalb ist der Fläche eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu zuschreiben. Die bestehende Ortsrandeingrünung der angrenzenden Bebauung ist im aktuellen Zustand als eher verbesserungswürdig einzustufen.

Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und baulichen Festsetzungen sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes trotz der Bedeutung der Fläche als gering anzusehen, beziehungsweise kann der neue Ortsrand den bestehenden ersetzen und verbessern.

6.10 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Gemäß dem "Bayematlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Oktober 2018) ist in einem ungefähren Abstandsbereich von 10 Metern westlich des Plangebietsrandes das Bodendenkmal D7-7930-002 („Grabhügel der Hallstattzeit“) vorhanden.

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Es ist davon auszugehen, dass die auf dem westlich anschließenden Höhenrücken in prominenter landschaftlicher Lage noch zahlreich obertägig erhaltenen Grabhügel zu einer oder mehreren in der unmittelbaren Nähe gelegenen Siedlungen gehört haben. Darüber hinaus weisen wiederholte Einzelfunde verschiedener vorgeschichtlicher Epochen östlich dieses Höhenrückens wohl darauf hin, dass es sich bei dieser geschützten Geländedeposition um ein zu allen Zeiten auf Grund seiner Topographie besonders günstiges Siedlungsareal gehandelt haben könnte.

Deshalb bedarf es gemäß Art. 7.1 BayDSchG in Bereichen, wo diese Verdachtsmomente bestehen, für Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach Fertigstellung der Erschließungsplanung wird der beabsichtigte Baubeginn für Kanalisation und Verkehrsflächen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt mitgeteilt und in fachlicher Abstimmung mit dieser und der Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege in Thierhaupten die entsprechenden Schritte für eine fachliche Begleitung des Bauablaufes festgelegt.

Baudenkmäler sowie sonstige Kulturgüter sind gemäß des „Bayernatlas“ im Plangebiet und dem räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Allgemeines

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus „Wohnbauflächen“. Dies entspricht in etwa auch der tatsächlich vorgefundenen Situation.

Die ostseitig der Bahnhofstraße ebenfalls bestehende Wohnbebauung reicht etwa bis auf Höhe des südlichen Randes des nun westseitig neu geplanten Gebietes (vgl. Abb. 2 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes auf Seite 8 der Begründung).

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Gebäude im Geltungsbereich schließen direkt an die bestehende Bebauung im Norden an und erweitern die in Zusammenhang bebaute Ortslage von Wiedergeltingen nach Süden hin.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind neben der bestehenden stillgelegten Hofstelle im nordöstlichen Eck des Geltungsbereiches insgesamt 17 neue Einzelwohnhäuser vorgesehen, die sich in ihrer Lage zur Straße an dem Nachbargebäude orientieren und die angrenzend vorhandene städtebauliche Ordnung aufnehmen.

Die Firstrichtung wurde wie bei der nördlich angrenzenden Häuserreihe in Richtung Hallstattstraße oder senkrecht dazu festgelegt um das Ortsbild möglichst einheitlich zu gestalten.

Bei den zugelassenen Dachformen und -farben wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet wird nach Süden sowie teilweise nach Westen auf den privaten Grünflächen eingegrünt. Ganz im Westen werden nördlich der Erschließungsstraße und um den kleinen Sammelparkplatz herum zwei weitere kleinflächige Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Neben jeweils einem Baum pro Bau-parzelle und den gerade genannten öffentlichen Grünzonen werden hier auch Strauchgruppen angeordnet, die einen fließenden Übergang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausbilden. Im Osten des Plangebiets ist aufgrund der Einsehbarkeit der Einbiegung auf die Bahnhofstraße der Raum des dargestellten Sichtdreiecks ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 4,50 m von Sträuchern oder sonstigen Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Im Osten wird südlich des Bestandsgebäudes zur Abgrenzung eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. wie in der Planzeichnung dargestellt sind dort drei Obstbäume als Hochstamm-Qualität zu pflanzen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt zum einen über die besonders breit ausgebaute Hallstattstraße, welche nordöstlich des Plangebiets in die Bahnhofstraße mündet und zum anderen zusätzlich aus Richtung Nordwesten über den Kellerweg, welcher in die Hallstattstraße bzw. die „Lange Gasse“ mündet. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit ist auch noch nach Osten direkt über die Bahnhofstraße gegeben. Dort wurde jedoch der östliche Erschließungsstraßenabschnitt zur Bahnhofstraße hin bewusst auf nur 4,80 m verengt um einen möglichen Durchfahrtsverkehr durch das neuentstehende Wohngebiet zu behindern und

möglichst unattraktiv zu machen. Dazu dient auch der durch die Positionierung des straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifens bewusst gesetzte Straßenversatz, welcher eine Einhaltung der erlaubten Fahrgeschwindigkeit erwarten und eine gewisse Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebietes erhoffen lässt.

Im restlichen Gebiet wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 Metern vorgesehen. Einzige Ausnahme davon ist die Weiterführung des bestehenden zentralen Straßenstiches von und zur Hallstattstraße mit einer ggf. abweichenden Breite von bis zu 6,00 Metern öffentlichen Verkehrsraumes, da hier auf den aus Richtung Norden auftreffenden Bestand zu reagieren ist. Des Weiteren ist im größten Teil der Ost-West-gerichteten Erschließungsstraße - wie in der Planzeichnung dargestellt - ein Streifen mit einer Breite von 2,00 Metern teilweise zum Parken von Pkw's oder zur Entwässerung der Verkehrsflächen südseitig anschließend an die Erschließungsstraße festgesetzt. Im Bereich zwischen Stichstraßenverlängerung und Erschließungsstraßenersatz ist zusätzlich auch nördlich der Erschließungsstraße ein etwa gleich breit ausgebildeter Entwässerungsstreifen vorhanden. Ein ebensolcher ist auch noch westlich der genannten Stichstraßenverlängerung angebracht. Die durchgehenden Entwässerungsbereiche werden durch die grau dargestellten Flächen für „Zufahrt zu Garagen“ optisch, jedoch nicht unbedingt funktional unterbrochen. Die genaue Ausprägung wird im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung ausdifferenzieren sein. Auf den Entwässerungsstreifen ist das Befahren oder Abstellen von Fahrzeugen verboten und auch baulich zu verhindern, da anderenfalls die Gefahr einer dauerhaften Einschränkung der vorrangigen Entwässerungsfunktion zu befürchten wäre.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind sowohl in befestigter als auch wassergebundener oder begrünter Ausführung möglich. Der straßenbegleitende Streifen soll an den im Plan gekennzeichneten Stellen aus Gründen des Ortsbildes und des Lokalklimas durch einheimische Laubbäume ergänzt und zusätzlich raumwirksam begrünt werden.

Weitere 5 Pkw-Parkplätze werden noch am westlichen Rand des Plangebietes, direkt südlich der Einmündung bzw. Ausfahrt der Haupteerschließungsstraße, vorgesehen. Diese liegen jedoch innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Baumfallzone. Die Nutzung der Parkplätze erfolgt deshalb jeweils auf eigenes Risiko und ist entsprechend auszuschildern. Allerdings ist der Baumbestand der angrenzenden Waldfläche erst in Neuentwicklung und zeigt aktuell nur Gehölze geringer Größe und Höhe, so dass das Risiko einer Beschädigung durch evtl. Baumfall Richtung Osten und Nordosten auf Jahrzehnte hin eingrenzbar erscheint.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner dezentralen Lage am Ortseingang und den vorhandenen angrenzenden städtebaulichen Strukturen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und zur Geringhaltung des Versiegelungsgrades gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Umgebung und die aktuell von jungen Familien bevorzugten Wohngebäudetypen (teilweise unter Verzicht auf Unterkellerung und/oder ein nutzbar-ausgebautes Dachgeschoß) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Wand- und Gesamthöhen ermöglichen zwei Vollgeschosse bei Wahl einer flacheren Dachneigung. Bei Neigung des Bauwerbers zu einer steileren Dachform wird jedoch überwiegend der Gebäudetyp mit einem Vollgeschoß zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß mit entsprechendem Kniestock möglich sein, welcher sich an der überwiegend bestehenden Bebauung des direkten räumlichen Umfeldes orientieren würde. Als Geschossflächenzahl wurde ein Wert von maximal 0,5 festgesetzt. Dabei wurde der zulässige Wert der GRZ von 0,3 bewusst nicht verdoppelt, um die Dichte im Wohngebiet bewusst etwas zu reduzieren.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise sowie die Ausbildung als Einzelhäuser. Trotz ostseitig der Bahnhofstraße bestehendem Reihenhausbeispiel oder in der nördlichen Nachbarschaft vorhandener Doppelhäuser aus einer anderen Entstehungszeit würden andere Bauformen der Lage am Ortsrand und den nordseitig angrenzenden baulichen Strukturen nicht gerecht. Die offene Bauweise wurde zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere Grundstücksgrößen ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen und die vorhandene lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil nach außen hin fortsetzen.

Lediglich die beiden westlichsten Baugrundstücke mussten etwas größer gewählt werden, da aufgrund der notwendigen Baumfallzonen größere Teile innerhalb der westlichen Grundstückshälfte nicht bebaut werden können und die Darstellung der Baufenster entsprechend zurückgefahren wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in der nördlichen Häuserreihe wurden aus Rücksichtnahme auf die angrenzende Bestandswohnbebauung, welche bisher einen „unverbauten“ Blick in die freie Landschaft hatten, bewusst schmaler als die in der südlichen Reihe gewählt.

Bei der Festlegung der Baufenster in der nördlichen Reihe wurde gezielt darauf geachtet, Durchblicke aus den nordseitig angrenzenden Bestandsgrundstücken Richtung Süden zu ermöglichen und die Lage durch die nun vorgesezte Bebauung möglichst wenig abzuriegeln. Dazu diente auch die bewusste Verhinderung von Grenzgaragen auf jeweils der westlichen Seite des Grundstückes.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird in Anlehnung an die umgebenden Strukturen und aus Rücksichtnahme auf den Bestand sowie die Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr und den resultierenden Stellplatzbedarf für Pkw's auf zwei Wohnungen begrenzt.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung zur Erschließungsstraße. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen eine oft erwünschte erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. Freilegung von Untergeschossen und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind grundsätzlich nicht zulässig.

8.6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen" (rot gestrichelte Signatur nach Ziffer 15.3 PlanZV) unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind sowohl die Wand- als auch die Gesamthöhe und die Ausbildung mit einem Satteldach vorgeschrieben. „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ gibt es nur auf den Bauparzellen nördlich der Erschließungsstraße. Dort wurden diese Flächen gewählt, damit die neuen Bauwerber zum einen genügend Platz und Freiheit für die Situierung ihrer Wohnhäuser und Garagen haben und zum anderen die nördlich angrenzend benachbarten Bestandsgebäude keinen undurchdringlichen Riegel in West-Ost-Richtung auf ihrer „guten“ Südseite vorgesetzt bekommen. So konnte mit planerischen Mitteln die Positionierung des Hauptbaukörpers (Wohnhauses) sinnvoll gelenkt werden, ohne eine gute bauliche Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes zu verhindern.

Auf den beiden Bauparzellen an der Weiterführung des aus der Hallstattstraße Richtung Süden abzweigenden Stiches können auch nördlich der Baufelder Garagen errichtet und direkt von der kleinen Verbindungsstraße her angefahren werden.

Der Grund dafür ist die Kreuzungssituation zur Ost- West gerichteten Erschließungsstraße. Dort wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt von den zwei Baugrundstücken zum öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Dieser hätte die beiden dortigen Baugrundstücke ohne die Möglichkeit der Errichtung von Garagen nördlich der Baufelder zu stark eingeschränkt.

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen sowie der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ angeordnet werden, da sie in ihrer ortsplannerischen Wirkung eher untergeordnet sind.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wird geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken außerhalb der jeweiligen Garagen vorzusehen.

8.7 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Wiedergeltingen ist geprägt von Satteldächern. Aus diesem Grund werden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Garagen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung ebenfalls mit einem Satteldach zu versehen. Auf Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Nebenanlagen häufig mit Flachdächern bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

Die Dachneigung orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nur unter bestimmten festgesetzten gestalterischen Vorgaben möglich. Durch die festgesetzte Wandhöhe ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen). Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund werden die Fassadenfarben auf helle, warme Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum beschränkt. Ausnahmsweise sollen jedoch auch andere Farben in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde in untergeordneten Teilbereichen möglich sein.

Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 20 % länger sein als die kürzere Gebäudeseite. So soll eine ortstypische, längs gerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden.

8.8 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,25 m beschränkt. Die Sichtdreiecke sind dabei von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 4,50 m freizuhalten. Der Mindestabstand von 10 cm als verpflichtende Bodenfreiheit bei den Zäunen wurde festgesetzt um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen. Geschlossene Flächen, wie z. B. Mauern, sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.

8.9 Grünordnerische Maßnahmen

Im Süden und Westen der südlichen Grundstücksreihe ist auf privatem und öffentlichem Grund zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zum Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Waldgrundstück jeweils ein Laubbaum auf den als privaten und öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Bereichen zu pflanzen. Des Weiteren sollen im Süden und Westen - wie in der Planzeichnung dargestellt - Strauchgruppen gepflanzt werden.

Auf den Grundstücken sind pro angefangene 600 m² ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen. Auf diese Weise soll zusätzlich eine maßvolle Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden auf die in den textlichen Festsetzungen geforderten Bäume angerechnet.

8.10 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse).

Eine entsprechende Prüfung der Sickerqualität des Baugrundes (z. B. durch Baggerschürfe) ist vom Bauherrn jeweils zur Erstellung der Bauantragsunterlagen vorzunehmen.

Wie in den Kapiteln 6.4 und 6.5 bereits erläutert wurde, ist die Schmelzschotterschicht für Versickerungsanlagen geeignet. Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes können jedoch für den räumlich begrenzten öffentlichen Straßenraum nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen eingesetzt werden.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Unterallgäu sowie dem WWA Kempten wurden Mulden- bzw. Rigolenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen auf den bereits zuvor erläuterten 1,50 m bzw. 2,0 m breiten Streifen neben der Straße sowie auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Ob die gesamte Fläche oder Teile der öffentlichen Grünflächen zur Entwässerung benötigt wird, ist im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsplanung festzulegen.

Aufgrund der großen Unsicherheiten bezüglich des Grundwasserstandes ist es durchaus möglich, dass im Zuge der Bauarbeiten in den Baugruben das Grundwasser erreicht wird. In einem solchen Fall sind die Baugruben entsprechend zu sichern und ggf. eine Absenkung des Wasserspiegels innerhalb der Baugrube vorzunehmen. Eine derartige Maßnahme wäre beim Landratsamt gesondert zu beantragen und förmlich genehmigungsbedürftig. Durch den geringen Grundwasserflurabstand ist grundsätzlich festzuhalten, dass Unterkellerungen aufwendig sind (Baugrubenverbau, Wasserhaltung, vollständige wasserundurchlässige Bauweise).

Zum Schutz der Gebäude wurden entsprechende Festsetzungen zu einem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel getroffen.

Eventuell flächige oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich voraussichtlich und in Anlehnung an vergleichbare Planungs- oder Geländesituationen durch technische Maßnahmen (Durchstoßen) überwinden.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Sofern die genannten Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind generell für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

8.11 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft auch möglichen Überwuchs durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist Überwuchs in das Lichtraumprofil der Straßen zu vermeiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt davon unberührt.

9 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wiedergeltingen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage im Markt Türkheim.

Den künftigen Bauherm wird zu Kenntnis gegeben, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Für alle weiteren Schritte der Planung (öffentlich oder auf zukünftigen Privatgrundstücken) wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" verwiesen, dessen Grundsätze zu berücksichtigen sind.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die Rest-, Bio- und Altpapier-tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind zur Leerung an der nächsten, vom Abfallsam-melfahrzeug erreichbare Straße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rah-men der haushaltsnahen Erfassung.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	12.060	71 %
Öffentliche Verkehrsflächen inklusive Flächen für Entwässerung	3.340	20 %
Private Grünflächen	1.080	6 %
Öffentliche Grünflächen	480	3 %
Planungsgebiet gesamt	16.960	100 %
Fläche in ha (gerundet)	1,70	

11 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523 geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im Oktober 2018


- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im Oktober 2018
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen, erstellt am 24.09.2008 von Geo + Plan, Bad Wörishofen
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiedergeltingen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987)
- Geotechnischer Bericht „Wohngebieterschließung „Südlich der Hallstattstraße“ auf Fl.-Nrn. 1169 und 1170 der Gemarkung Wiedergeltingen“, Projektnummer: T4019-MST, test2safe vom 17.05.2019

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 23), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Planzeichnung in der Fassung vom 03.07.2019, redaktionell ergänzt am 02.10.2019, dem Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den 4.10.2019


.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

(Siegel)



Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner