

Gemeinde Wiedergeltingen  
Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan  
„W12 Hungerbach - Nord“  
im Verfahren nach § 13b BauGB

in der Fassung vom 14.11.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## Satzung der Gemeinde Wiedergeltingen für den Bebauungsplan „W12 Hungerbach - Nord“ mit integrierter Grünordnung, nach § 13b BauGB

### Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wiedergeltingen folgende Satzung:

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortslage von Wiedergeltingen, zwischen dem kleinen Hungerbach und dem Bachweg, in nördlichem Anschluss an die bestehende Mischgebietsbebauung des Bebauungsplanes „Am Hungerbach“.  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 630, 631, 632 und 633 der Gemarkung Wiedergeltingen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### §2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 14.11.2018. Der Satzung ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 14.11.2018 beigelegt.

### §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

### §5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.
- 5.3 Nebenanlagen und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Für Grenzgaragen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.
- 5.4 Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup> groß sein.
- 5.5 Die Stellung der Hauptgebäude ist mit einer Firstrichtung bestimmt, wobei das Gebäude von dieser Bestimmung um 90° gedreht errichtet werden kann.

## §6 Garagen /Nebenanlagen

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, sofern sie nicht mit dem Wohnhaus verbunden sind, mit einem Satteldach zu errichten. Flachdächer sind unzulässig.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Kfz-Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Wiedergeltingen.

## §7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume (Baum der Wuchsklasse 2) und Sträucher sind verbindlich zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann geringfügig (max. 1 m) abgewichen werden. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Pflanzabstände zu Nachbarflächen ist zu achten.
- 7.3 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum oder alternativ 3 Sträucher (in Gruppen mit mindestens 3 Sträuchern) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –„\*“) ist zu beachten.
- 7.5 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden.

### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus acuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

### Obstbäume

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh

### Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix sp.	Weidenarten (Sal-, Purpur-, etc.)
Sambucus sp.	Holunderarten

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Es werden für das Gebiet nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
WA	0,3	0,6	II	6,30 m,	ED, o	12° - 28° als SD, WD, ZD, GPD
Alternative	0,3	0,6	II	5,50 m	ED, o	28° - 40° als SD, WD, GPD

*Erklärungen:*

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximal zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante Rohfußboden EG hat max. 0,50 m über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt zu liegen,

o = offene Bauweise

ED = Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung

SD = Satteldach

WD = Walmdach

ZD = Zeltdach

GPD = Pultdächer (gleichschenkelig), Die beiden Pultdächer müssen so angeordnet werden, dass sie wie ein Satteldach wirken. Dabei müssen die beiden Dachseiten am Hochpunkt zugewandt sein. Ein Versatz in Höhe und Breite in der Mitte um bis zu 1 m ist dabei zulässig.

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Bei Dachaufbauten ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 23° zulässig.

8.3 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,30 und maximal 1,0 m

8.4 Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

8.5 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur dunkle, rote bis braune, graue und antrazite Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.7 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.9 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

- 8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
- 8.11 Keller sind wasserundurchlässig (weiße Wanne, schwarze Wanne) auszuführen. Es wird ausdrücklich auf den geringen Grundwasserstand hingewiesen.

Hinweis aus dem angrenzenden Gebiet „Am Hungerbach“:

*Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Allerdings ist im PG gemäß dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" des Geotechnischen Büros Geo + Plan, Bad Wörishofen (Stand: 24.09.2008), von vergleichsweise hohen mittleren Grundwasserständen von < 2,0 m zur GOK auszugehen (1,87 m unter GOK, gemessen am 20.07.2007) und infolge entsprechender Niederschlagsereignisse auch ein Anstieg des Grundwassers bis Nahe an die GOK anzunehmen (geschätzter / prognostizierter Grundwasserstand (HW) bis ca. 0,5 m unter GOK). Aufgrund dessen wird den Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Ausbildung eines evtl. vorgesehenen Kellers mit einer grundwasserdichten Wanne, grundwasserdichten Anschluss evtl. Lichtschächte an den Kellerkorpus, etc.). Grundsätzlich ist auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen. Während der Bauphase aller Bauvorhaben darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächlich zu versickern oder sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist abzuleiten. Dabei darf grundsätzlich i.V.m. der Wasserhaltung von ggf. während der Bauphase zutage tretendem Grundwasser*

*keine direkte Einleitung in den (Westlichen und Östlichen) Hungerbach erfolgen. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt.*

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 0,8 m begrenzt; eine Bodenfreiheit von 15 cm ist sicherzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Nur zwischen privaten Baugrundstücken ist auch Maschendraht zulässig.
- 9.2 Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.
- 9.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- 9.6 Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## §11 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

## §12 Hinweise und Empfehlungen

### 12.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

### 12.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 12.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### 12.4 Bodenbeschaffenheit / Grundwasserschutz

*(aus der Nachbarsatzung „Am Hungerbach“, i.d.F. vom 15.09.2010) „Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Allerdings ist im PG gemäß dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" des Geotechnischen Büros Geo + Plan, Bad Wörishofen (Stand: 24.09.2008), von vergleichsweise hohen mittleren Grundwasserständen von < 2,0 m zur GOK auszugehen (1,87 m unter GOK, gemessen am 20.07.2007) und infolge entsprechender Niederschlagsereignisse auch ein Anstieg des Grundwassers bis Nahe an die GOK anzunehmen (geschätzter / prognostizierter Grundwasserstand (HW 20) bis ca. 0,5 m unter GOK). Aufgrund dessen wird den Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene*

*Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Ausbildung eines evtl. vorgesehenen Kellers mit einer grundwasserdichten Wanne, grundwasserdichten Anschluss evtl. Lichtschächte an den Kellerkorpus, etc.). Grundsätzlich ist auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen. Während der Bauphase aller Bauvorhaben darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächlich zu versickern oder, sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist, abzuleiten. Dabei darf grundsätzlich i.V.m. der Wasserhaltung von ggf. während der Bauphase zutage tretendem Grundwasser keine direkte Einleitung in den (westlichen und östlichen) Hungerbach erfolgen. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt.“*

#### 12.5 Vermessung:

Erfahrungsgemäß werden im Bereich des Bebauungsplanes im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde muss deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme ihrer Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen stellen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahme die Wiederherstellung der Grenzen beantragt.

#### §13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „W12 Hungerbach - Nord“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.11.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wiedergeltingen, den

---

Norbert Führer, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Trommelteile – der östlichen Ortslage von Wiedergeltingen -, zwischen dem kleinen Hungerbach und dem Bachweg (östlicher Abschnitt) in nördlichem Anschluss an die bestehende Mischgebietsbebauung (Bebauungsplan „Am Hungerberg“, i.d.F. vom 15.09.2017, erstellt durch das Planungsbüro Daurer). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 630, 631, 632 und 633 der Gemarkung Wiedergeltingen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

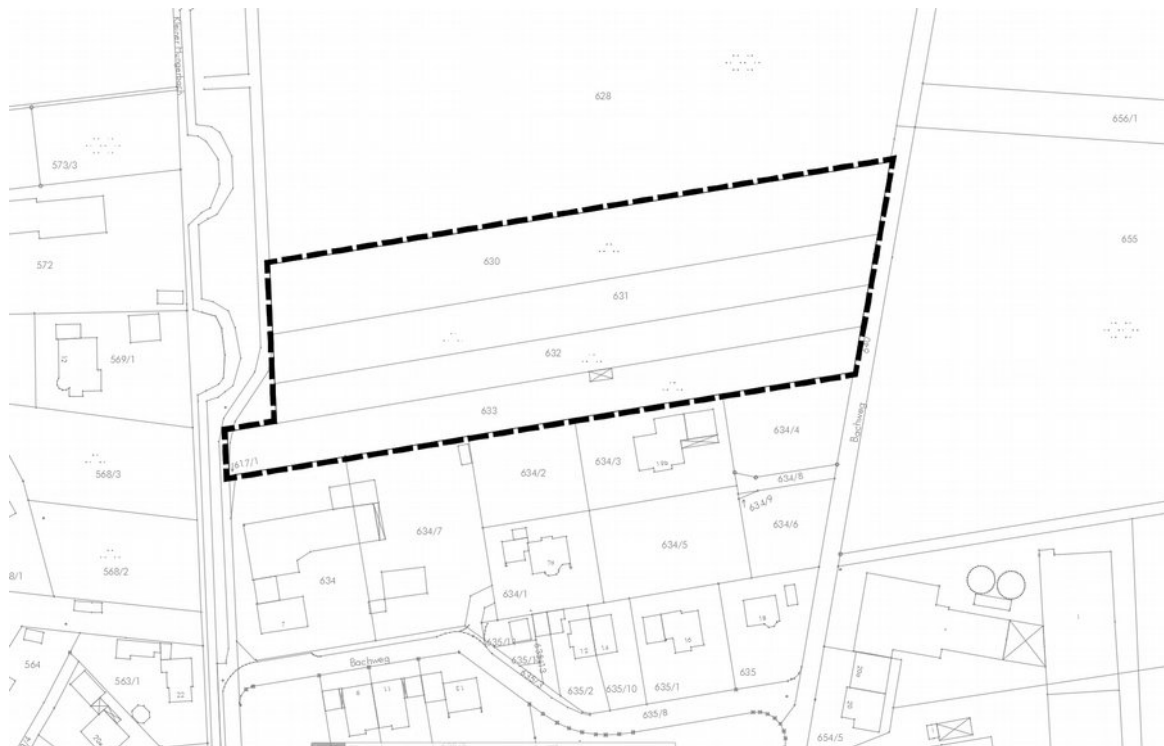


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat vor, an der gegebenen Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln. Nach Jahren geringen Zuzugs bzw. negativer Bevölkerungsentwicklung erfährt Wiedergeltingen in den letzten Jahren wieder einen merklichen Zuwachs. Daher werden dringend neue Wohnbauplätze benötigt, um diese wünschenswerte Entwicklung weiterzutragen und die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde zu stärken und zu stabilisieren. Der Bedarf schlägt sich auch auf die Kosten für Wohnraum nieder. Mit dem neu auszuweisendem Wohngebiet wird nicht nur die Bereitstellung von Wohnungen bewerkstelligt, sondern auch der Erwerb angemessenen Wohnraums durch Personen der örtlichen Bevölkerung erleichtert.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Donau-Iller 15 (1987) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

#### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen(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 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

Wiedergeltingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim und liegt im Dreieck zwischen Türkheim, Buchloe (Unterzentrum) und Bad Wörishofen (Mittelzentrum). Für die weitergehende Versorgung in der Region orientiert sich Wiedergeltingen zu diesen Gemeinden. Gemäß B II 1.1 wird hier dezentral der Siedlungsraum entwickelt und dient somit auch der Entlastung des Siedlungsdruckes auf die übergeordneten Zentren der Umgebung (B II 1.1.2).

Die Ausweisung erfolgt in Anbindung an die bestehende Ortslage in landschaftlich unauffälliger Lage und stellt eine organische Entwicklung dar. Schutzflächendarstellungen sind nicht betroffen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

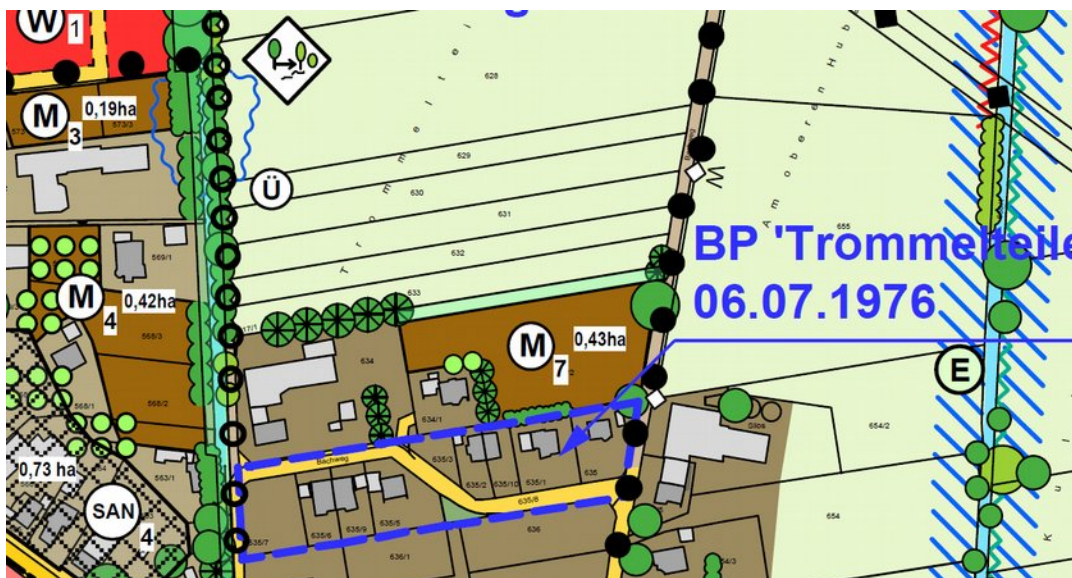


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiedergeltingen, unmaßstäblich

Die Gemeinde Wiedergeltingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (erstellt 2008 durch das Planungsbüro Daurer). Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, um das Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Die Nachbarschaft zu einem Mischgebiet ist für ein Wohngebiet als verträglich anzusehen.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt an der östlichen Ortslage von Wiedergeltingen zwischen dem kleinen Hungerbach und dem Bachweg. Das Gelände ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Die Überschwemmungsflächen („Ü“) des kleinen Hungerbachs liegen nördlich des Plangebietes. Die landschaftlich bedeutsame Grünstruktur liegt westlich des Bachweges und wird von der gegenständlichen Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt direkt an die Mischgebietsbebauung im Süden (BBP „Am Hungerbach“) an. Nördlich des Geltungsbereiches (ca. 200 m) liegt ein Gewerbegebiet. Ein Störfallschutzbezug liegt nicht vor.

### 4.2 Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Es werden keine Vorhaben begründet, die unter die UVP-Pflicht oder die Vorprüfung des Einzelfalles begründen.

#### Relief:

Das Plangebiet liegt weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 608 m ü NN.

### Bodenverhältnisse

Bodenkundlich liegen kalkhaltige Anmoorgleye (Flussmergel aus Schluff bis Lehm) über Schottern aus Carbonat-sandkiesen vor. Die Böden mittlerer Zustandsstufe sind hier feucht bis moorige lehmige Sande. Diese Böden liegen wärmzeitlichen Wechsellagen von Kiesen sandiger bis steiniger Zusammensetzung (Niederterassenschotter durch Schmelzwassergenese) auf.

### 4.3 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Buchloer Straße bzw. den Kulturweg und den Bachweg erschlossen. Südöstlich und westlich befinden sich in ca. 3-4 km Entfernung die Auffahrten Buchloe-West und Bad Wörishofen auf die A 96.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer Ausweisung von Wohnbauplätzen. Es ergibt sich eine horizontale Gliederung, die den Übergang zu einer auf Wohnnutzung ausgelegten Bebauung darstellt. Allgemeine Gewerbebetriebe, die nicht dem Wohnen dienen, können an anderer Stelle in den bereits ausgewiesenen GE- und MI-Flächen Unterbringung finden. Es werden in der Gemeinde konkret Bauplätze für Wohnbebauung benötigt.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 sind diese festgesetzt. Entsprechend des benachbarten Gebietes werden die dort zulässigen Einzel- und Doppelhäuser hier ebenfalls für zulässig erklärt. Die Wohnbebauung soll im gegenständlichen Gebiet in einer vergleichbaren Struktur möglich sein. Die dem gegenüber leicht verringerte GRZ / GFZ erlaubt gesunde Wohnverhältnisse für Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzungen zur Dach- und Außenflächengestaltung der Gebäude dienen der Schaffung eines ruhigen und harmonischen Ortsbildes.

Um die Gesamthöhe der Häuser aufgrund der unterschiedlichen Dachneigungen zu differenzieren, wurde im alternativen Fall bei steileren Dachneigungen die Wandhöhe etwas reduziert. Bei Giebelbreiten zwischen 10 m und 11 m ergeben sich bei beiden Szenarien somit ähnliche Firsthöhen. Die offene Bauweise fordert einen Abstand zwischen den Häusern und erlaubt eine maximale Gebäudelänge von 50 m.

Die Dachgestaltung wurde mit Blick auf eine ruhige Dachlandschaft im ortstypischen Kontext hin festgesetzt. Bei der Außengestaltung ist darauf zu achten, dass das Ortsbild ungestört bleibt. Hierzu dienen die gestalterischen Festsetzungen zur Farbgebung und Materialwahl. Auch für Nebengebäude (Gartenlauben, Garagen, usw.) gibt es entsprechend Vorgaben.

Die Grundflächen des Bebauungsplanes werden 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Verordnung der Gemeinde für Kfz-Stellplatz- und Garagensatzung, ansonsten die Ga-StellV (Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern). Garagen und überdachte Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht nicht auf Grünflächen.

## 5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 1,1 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Flächenteile (ca.): 100 m<sup>2</sup> öffentliches Grün, 1300 m<sup>2</sup> Verkehr, 9700 m<sup>2</sup> Wohnen

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün und zur Beweidung bewirtschaftet. Der Straßenraum der Planstraße erhält grüne Pflanzbereiche, die als Kette von grünen Inseln die Durchgrünung des Gebietes mit definierten Konzentrationsflächen bewerkstelligen.

### 6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll eine wohngebietstypische Lebensraumqualität entstehen.

### 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

Als nächste externe Quellen für Immissionen (nach DIN 45691:2006-12 Abs. 5) sind 200 m nördlich gelegen das Gewerbegebiet Nord-Ost IV mit festgesetzten L<sub>EK</sub> von 60 / 45 dB(A) tags/nachts und im südlichen Anschluss die Mischgebiete „Am Hungerbach“ mit festgesetzten L<sub>EK</sub> von max. 55 / 40 dB(A) tags/nachts zu nennen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung sind keine Konflikte erkennbar.

Die östlich des Bachweges gelegene Hofstelle stellt aufgrund der Entfernung keine Probleme dar.

### 7.2 Lage zu Gewässern

Im Westen liegt angrenzend der kleine Hungerbach. Die Überschwemmungsflächen dieses Baches liegen nach vorliegenden Informationen nördlich außerhalb des Plangebietes (siehe auch Planzeichnung und Abbildung 2 der Begründung).

### 7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Sämtlich Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind östlich der geplanten Wendeanlage zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

In Türkheim steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### 7.4 Grundwasser

Keller sind wasserundurchlässig (weise Wanne, schwarze Wanne) auszuführen. Es wird ausdrücklich auf den geringen Grundwasserstand hingewiesen.

Hinweis aus dem angrenzenden Gebiet „Am Hungerbach“:

*Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Allerdings ist im PG gemäß dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten "Erkundung der Grundwassersituation und*

*Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" des Geotechnischen Büros Geo + Plan, Bad Wörishofen (Stand: 24.09.2008), von vergleichsweise hohen mittleren Grundwasserständen von < 2,0 m zur GOK auszugehen (1,87 m unter GOK, gemessen am 20.07.2007) und infolge entsprechender Niederschlagsereignisse auch ein Anstieg des Grundwassers bis Nahe an die GOK anzunehmen (geschätzter / prognostizierter Grundwasserstand (HW) bis ca. 0,5 m unter GOK). Aufgrund dessen wird den Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Ausbildung eines evtl. vorgesehenen Kellers mit einer grundwasserdichten Wanne, grundwasserdichten Anschluss evtl. Lichtschächte an den Kellerkorpus, etc.). Grundsätzlich ist auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen. Während der Bauphase aller Bauvorhaben darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächlich zu versickern oder sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist abzuleiten. Dabei darf grundsätzlich i.V.m. der Wasserhaltung von ggf. während der Bauphase zutage tretendem Grundwasser keine direkte Einleitung in den (Westlichen und Östlichen) Hungerbach erfolgen. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt.*

Aufgrund der Nähe zum bisherigen Baugebiet „Am Hungerbach“ kann von den selben Voraussetzungen ausgegangen werden. Daher werden die Hinweise vollumfänglich übernommen.

#### 7.5 Altlasten / Bodenschutz

##### Altlasten:

Nach den Informationen der Behörden befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Bei Baggerschürfungen sind allerdings Schadstoffe der Zuordnungsklasse Z 1.1 und Z 2 aufgetreten. Eine separate Lagerung des Aushubs mit Haufwerksbeprobung ist daher angezeigt.

##### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 8. Technische Infrastruktur Erschließung

#### 8.1 Straßen

Es wird eine Planstraße eingerichtet, die vom östlichen Bachweg in das Plangebiet führt und in einem Wendehammer mündet. Die Bruttobreite der Straße beträgt 5,5 m. Es ist kein gesonderter Fußweg vorgesehen. Für eine mögliche Erweiterung des Gebietes nach Norden ist die Fortführung der Straße zur Fl. Nr. 628 hin vorbereitet.

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

#### 8.2 Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

##### Grundwasser

Es sind oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Unterallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

##### Wasserversorgung

Das Plangebiet kann unmittelbar an die zentrale Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden.

Es wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Des Weiteren wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

#### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Kläranlage der VG Türkheim im Trennsystem angeschlossen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Seit 01.10.2008 gilt die neue Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Danach ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auch von gewerblichen Flächen möglich. Die technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG – sind zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Niederschlagswasser aus den Gewerbe- und Wohngebieten ist möglichst breitflächig über gewachsenen Boden zu versickern.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

Voraussichtlich ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht ohne Weiteres möglich. Dies wird mit der Erschließungsplanung abgestimmt. Ein Regenwasserkanal ist vorgesehen.

#### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung im Gebiet erfolgt über das Verteilnetz der LEW. Diese teilt zum Verfahren mit:

##### *„Bestehende 20-Kabelleitung und PVC-Leerrohr*

*Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, an der östlichen Seite die 20-kV-Kabelleitung WJ101B unserer Gesellschaft verläuft. Die Kabeltrasse ist im beigelegten Kabellageplan M = 1:1000 zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse.*

*Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten-von der ausführenden Baufirma- die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Buchloe*

*Bahnhofstraße 13*

*86807 Buchloe*

*Tel. 08241/5002-386*

*zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.*

##### *Stromversorgung*

*Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.*

*Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.*

##### *Allgemeines*

*Vor Beginn der Baugebieterschließung muss rechtzeitig ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:*

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,*
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

*Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit den Bauplanungen einverstanden.“*

Die Deutsche Telekom AG hat sich mit Schreiben vom 16.02.2018 zum Verfahren geäußert:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering*

wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der

Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden“

Rechtzeitige Abstimmung ist bei der Erschließung sicherzustellen.

Neue Leitungen sind aus Gründen des Ortsbildes ausschließlich als unterirdische Kabel zu verlegen.

#### 8.4 Brandschutz

Der Kreisbrandrat des Landkreises Unterallgäu teilt mit:

„Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.“

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

#### 10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Wiedergeltingen,

Thomas Haag,  
Stadtplaner

Norbert Führer,  
Erster Bürgermeister

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat vor, im östlichen Anschluss an die bebaute Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Östlich des kleinen Hungerbaches, zwischen dem weiter nördlich liegenden Gewerbegebiet und der südlichen Mischbebauung, sollen etwa ein dutzend Eigenheime im Einzel- und Doppelhausbau entstehen. Bisher findet hier landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt. Der Geltungsbereich umfasst 1,1 ha. Diese Flächen teilen sich auf zu (ca.) 100 m<sup>2</sup> als öffentliches Grün, 1300 m<sup>2</sup> an Verkehrsflächen und 9700 m<sup>2</sup> für Wohnbebauung.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Überschwemmungsbereich des kleinen Hungerbaches liegt nordwestlich außerhalb des Plangebietes.

#### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario) einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

##### 2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Würmzeitliche Niederterassenschotter bilden gemäß Kartierung den Untergrund für kalkige Anmoorgley-Böden (lehmig bis schluffige Flussmergel). Die Oberbodenschicht ist nicht frostsicher und nicht belastbar. Es gibt Anzeichen auf Belastung mit Sulfaten, Kupfer und Chloriden.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ <0,35) werden zusätzlich Flächen versiegelt und für Bautengründung muss der Oberboden abgetragen werden. Durch die Bebauung können Altlasten im Bereich aufgeschlossen werden, die fachgerecht zu entsorgen sind. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebäude werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

##### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es steht oberflächennah Grundwasser an (ca. 1 – 1,5 m). Die Sickerfähigkeit der Böden ist sehr hoch. Eine Hochwassergefährdung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Überschwemmungsflächen sind nicht festgestellt.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohnnutzung unwahrscheinlich, zumal das Gelände leicht angeschüttet wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag weiter reduzieren.

Ergebnis: Flächen mit feuchtem Untergrund werden teils bebaut und versiegelt. Es ist insgesamt eine mittlere Erheblichkeit zu begründen.

##### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die bisherigen Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Der Bestand weist intensiv genutztes Grasland auf. Die Bachauen bleiben unberührt.

Auswirkungen: Die Grünlandflächen gehen durch die Bebauung verloren. Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Emissionen der Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet verstärken. Durch die künftige Nutzung werden keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es geht eine unbedeutende Kaltluftentstehungsfläche verloren. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

#### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitats sind nicht erkennbar. Die Bachauen bleiben unberührt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu allgemeinen Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen und die Baumstandorte werden Refugien im neuen Baugebiet bieten. Die zusätzliche künstliche Beleuchtung kann sich auf Tier- und Pflanzenwelt auswirken.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und es erfolgt eine geringfügige Störung von Flora und Fauna. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

#### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die ebene Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Wiedergeltingen, südlich des Gewerbegebietes und betrifft landwirtschaftliches Grasland. Angrenzend liegt südlich und westlich ein Mischgebiet. Die Bachauen des kleinen Hungerbaches werden von einer Straße begrenzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Gebiet ist weiterhin durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. Die Wohnhäuser sind umgebungsverträgliche Ergänzungen der Siedlungsstruktur und in großem Abstand zum Gewerbegebiet. Die wertvollen Auen des kleinen Hungerbaches bleiben unberührt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

#### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortsrand ist hier nicht eingegrünt. Die Auen des kleinen Hungerbaches sorgen für einen Sichtschutz von der Landschaft im Osten auf die westliche Bebauung. Die Einsicht von der Landschaft ins Gebiet ist bereits nur eingeschränkt möglich.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an die bestehende Bebauung anfügen. Der neue Ortsrand wird die landschaftliche Einbindung der Bebauung wie der bisherige gewährleisten und keine Verschlechterung des Landschaftsbildes darstellen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

#### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

Auswirkung: Keine.

Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen ohne Erheblichkeit.

#### 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Hier können sich durch die Nähe zum kleinen Hungerbach Rückkopplungen des Schutzgutes Wasser mit dem Klimawandel ergeben.

#### 2.9 Ergänzende Bemerkungen

Bedingt durch die geringe Gebietsgröße und das Charakteristikum des Angebotsbebauungsplanes kann über die genaue Art und Menge von Emissionen, Abfälle, Materialien und weitere Kumulierungen keine bestimmte Aussage getroffen werden. Bei der technisch üblichen Baudurchführung und Nutzung in dem relativ kleinen Gebiet werden diesbezüglich keine extremen oder besonderen Ausprägungen der vorgenannten Punkte erwartet.



### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führt zu weiterer Ausbringung von nitrathaltiger Düngung und beständiger, niedriger Artenvielfalt. Der dringend benötigte Wohnraum muss andernorts geschaffen werden.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist in dem geringen möglichen Maße der Vorzug zu geben und erst danach die Ableitung zu wählen. Die gärtnerische Pflege der nicht überbauten Flächen und grünen Inseln mit Bäumen entlang der Erschließungsstraße sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Schadstoffbelasteter Boden ist separiert zwischenzulagern und ordnungsgemäß zu Entsorgen.

##### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die im Gebiet festgesetzten Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen dienen im Sommer als „Schatteninseln“ und leisten zudem einen Beitrag zum Kleinklima im Gebiet.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche mit bisher geringer Diversität wird durch die Planung im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Vor allem für die Pflanzendiversität wird die Begrünung durch die Pflanzgebote einen positiven Beitrag leisten. Der Eingriff in die Tierwelt wird hierdurch indirekt etwas minimiert.

##### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Der Bereich mit den strukturbildenden Auen wird nicht erfasst.

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Der Gehölzbestand wird weitmöglichst bewahrt und das Gebiet gut durchgrünt. Es wurde ein Standort gewählt, der bereits in der Nachbarschaft bebaut ist und nur von der östlichen, schmalen Seite zur Landschaft hin offen sichtbar ist. Dort, jenseits des Bachweges, schirmt der Gehölzstreifen des Hungerbaches den Ortsrand optisch zur Landschaft hin ab.

##### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

#### 4.2 Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die weiteren Flächen im Ortsbereich von Wiedergeltingen stehen nicht zur Entwicklung zur Verfügung, da diese zur Bewirtschaftung durch die ansässigen Landwirte benötigt werden. Die gegenständliche Fläche liegt zwar nicht im Bereich der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ist jedoch die einzig verfügbare für diesen dringenden Wohnbauflächenbedarf.

### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Bodenkundliche Informationen liegen für das ca 200 m nördlich gelegene Gewerbegebiet Nord-Ost vor. Eine Störfallanfälligkeit ist für den Geltungsbereich nicht gegeben.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach 5 Jahren wird die Gemeinde Wiedergeltingen eine Überprüfung auf unerwartete Auswirkungen vornehmen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von Wiedergeltingen sollen etwa ein dutzend Bauplätze für Wohnhäuser entstehen. Dies führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Die Auswirkungen des Eingriffs werden durch die Vermeidungsmaßnahmen nur gering sein und durch die grünordnerischen Festsetzungen kompensiert. Es findet kein gesonderter Ausgleich statt (§ 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB) statt. Vor allem die Versiegelung hat einen Einfluss auf die Schutzgüter. Landschaftlich wird der Vorschub der Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Keine	Keine	Gering

#### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt, Bayern:  
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren,

---

Thomas Haag, Stadtplaner