



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 7 „An der Buchloer Straße“

der Gemeinde Wiedergeltingen

Begründung

Vorentwurf

Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 19.03.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

PROJEKTNR: 24-026

Gemeinde Wiedergeltingen

Mindelheimer Str. 21

86879 Wiedergeltingen

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB).....	5
5	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB).....	5
6	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
6.1	Flächennutzungsplan.....	5
6.2	Bebauungspläne.....	6
7	BESTANDSSITUATION	6
7.1	Lage und Topographie	6
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	6
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	6
7.4	Boden	7
7.5	Wasser.....	9
7.6	Lokalklima / Lufthygiene.....	10
7.7	Arten und Lebensräume	10
7.8	Immissionsschutz.....	10
7.9	Erholung.....	10
7.10	Orts- und Landschaftsbild	10
7.11	Kultur- und Sachgüter.....	10
8	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	11
9	AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT	11
10	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	11
10.1	Schutzgut Boden und Fläche	11
10.2	Schutzgut Wasser.....	11
10.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene.....	12
10.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	12
10.5	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung).....	12
10.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	12
10.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
11	PLANUNGSKONZEPT	13
11.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept.....	13
11.2	Grünordnerisches Konzept	13
11.3	Verkehrerschließung.....	13
12	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	13

12.2	Maß der baulichen Nutzung	13
12.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
12.4	Mindestgrundstücksgröße.....	14
12.5	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	14
12.6	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze.....	14
12.7	Gestaltung der Gebäude	15
12.8	Einfriedungen.....	15
12.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
12.10	Hinweise zum Immissionsschutz.....	16
12.11	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
12.12	Artenschutz.....	17
12.13	Niederschlagswasserbeseitigung	17
12.14	Sonstige Festsetzungen	17
13	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	17
14	FLÄCHENSTATISTIK.....	18
15	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	19
16	QUELLENVERZEICHNIS	19

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnangebotes. Es handelt sich um eine Erweiterung des vorliegenden Siedlungsbestandes, um neue Wohnangebote und Bebauungsmöglichkeiten in der Gemeinde Wiedergeltingen zu schaffen. Hierbei soll auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1017 ein Mehrfamilienhaus gebaut werden. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1023 sind Einfamilien- und Doppelhäuser in der Planung. Zum Geltungsbereich gehört außerdem der Bau einer neuen Bushaltestelle, die direkt an der Kreisstraße MN 10 liegt und vom neuen südlich liegenden Siedlungsbereich leicht erreichbar ist.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat mit Sitzung vom 19.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan W7 „An der Buchloer Straße“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 2.800 m ² x 0,4 (GRZ) =	ca. 1.120 m ²
-----------------------------	--	--------------------------

Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 1.800 m ² x 0,6 (GRZ) =	ca. 1.080 m ²
-----------------------------	--	--------------------------

Gesamt ca. 2.200 m²

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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 baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 625/1 (Teilfläche Bachweg), 811/11 (TF Buchloer Straße) 811/13 (TF), 811/14, 1014/4, 1016 (TF Riedstraße), 1017, 1119 (TF) und 1023 der Gemarkung Wiedergeltingen und weist eine Flächengröße von ca. 8.200 m² auf.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch die Buchloer Straße (Flurnummer 811/11)
- im Westen durch Flächen mit Wohnnutzung (Flurnummern 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/8, 1024/1, 1024/3, 1024/4, 1024/5,) und Zufahrt von der Steingadener Straße (Flurnummer 1023/5)
- im Süden durch Wohnnutzung (Flurnummern 1022/1, 1022/2, 1022/6 sowie die Flurnummern 1014/1, 1014/2 und 1014/10)
- im Osten ebenfalls durch Wohnnutzung (Flurnummern 1014/1, 1014/7 und 1015)

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Wird später ergänzt.

5 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Wird später ergänzt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

6.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wiedergeltingen aus dem Jahr 2008 als Wohnbaufläche mit Erschließung und Grünflächen dargestellt. Für das Flurstück 1017 im speziellen, ist eine Nutzungsbeschränkung / Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W7 „An der Buchloer Straße“ wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

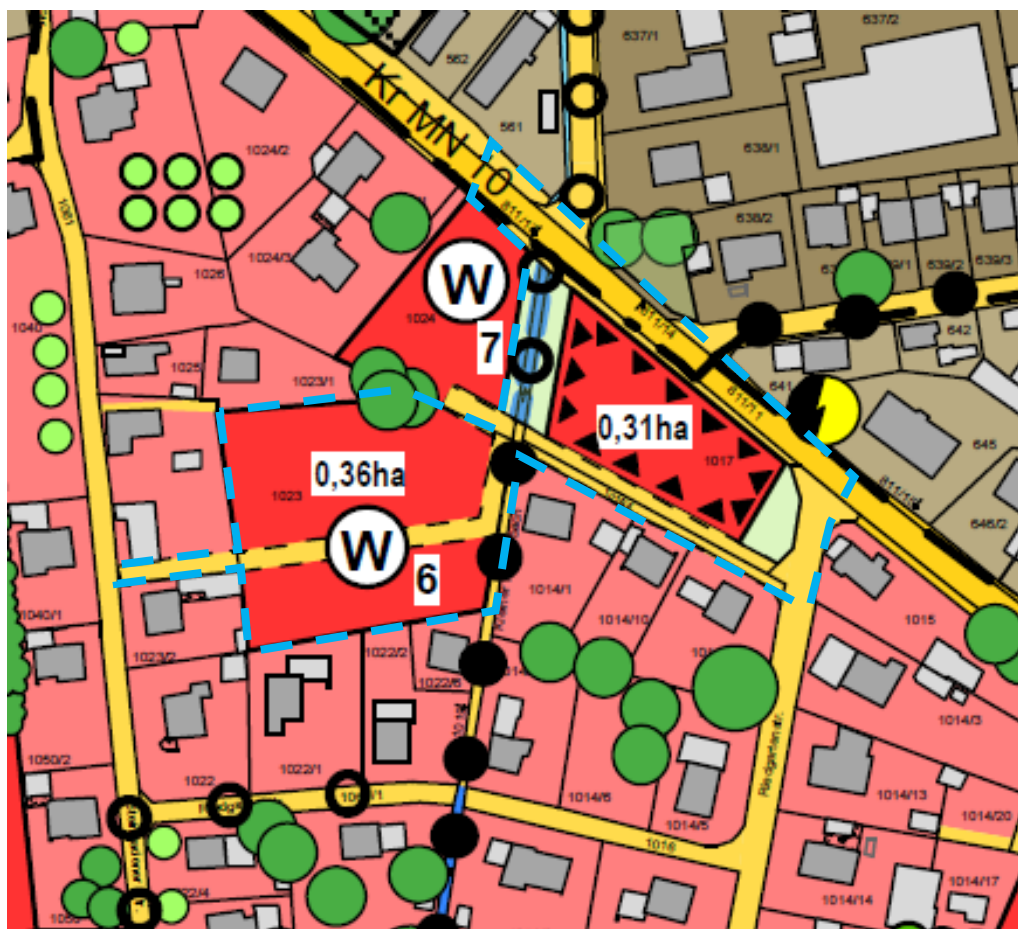


Abb. 1 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan blaue Punktlinie: Umgriff Bebauungsplan

6.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und wird somit neu aufgestellt.



Abb. 2 Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab, blaue Linie: Umgriff BP)

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich liegt ca. 400 m (süd)östlich vom historischen Ortskern von Wiedergeltingen. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 610 m üNNH gemäß Vermessung¹. Die Buchloer Straße liegt ca. 0,6 m höher.

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Nordosten liegt ein Teilabschnitt der Buchloer Straße mit südseitig begleitendem Gehweg innerhalb des Geltungsbereiches, im Südosten eine provisorisch mit einer Kiesdecke hergestellte Erschließungsstraße. Ein Trampelpfad, welcher entlang der (nord)westlichen Plangebietsgrenze inmitten der bestehenden Grünlandfläche verläuft, setzt sich nach Süden als Fußweg fort und verbindet die Buchloer Straße mit der Riedgartenstraße.

7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht²

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG,

¹ Topographischer Urplan - Urgelände, Maßstab 1:250: Ing.-Büro Czitron, Ingenieurvermessung Geoinformation, Kempten, Stand: 11/2024

² BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Natur, Datenabruf: 02/2025

- amtlich kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz³

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz⁴

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-7930-005 „Siedlung der Hallstattzeit und Herrschaftssitz des frühen Mittelalters“ liegt westlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Das nächstgelegene Baudenkmal D-7-78-216-4 „Gasthaus, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Gesimsgliederung, Ladeluken und Kranbalken, 18. Jh.“ liegt ebenfalls in einer Entfernung von ca. 300 m innerhalb des o.g. Bodendenkmals.

Aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung besteht keine Sichtverbindung und daher auch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler in Wiedergeltingen
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab)

7.4 Boden⁵

Geologische Karte: Hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter; Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (von Äußerer Jugendmoräne);

Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) - Legendeinheit 22; seltene und/oder besonders empfindliche Böden sind nicht vorhanden.

³ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Wasser, Datenabruf: 02/2025

⁴ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Planen und Bauen, Auswahl: Denkmaldaten, Datenabruf: 02/2025

⁵ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: Geologie / Boden, Datenabruf: 02/2025

Bodenschätzung: Grünland L II b 2 55/55 im westlichen Abschnitt des Planungsgebietes; im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist keine Klassifizierung durch die Bodenschätzung verfügbar, vermutlich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches.

Bei der angegebenen Grünlandzahl 55 handelt es sich um eine mittlere Ertragsfähigkeit⁶. Diese liegt über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen von 50 im Landkreis Unterallgäu⁷.

Digitale Ingenieurgeologische Karte: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert (z.B. Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen); mittlere bis hohe Tragfähigkeit; lokal z.T. mäßig frostempfindlich;

Baugrundgutachten „Am Riedgarten“

Es liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten des Büros GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf, mit Stand vom 17.07.2012 zum damals geplanten und nicht weiter verfolgten Neubaugebiet „Am Riedgarten“ vor. Das betrachtete Gebiet „Am Riedgarten“ liegt ca. 90 m südlich des nun geplanten Wohngebietes „An der Buchloer Straße“ und weist denselben geologischen Untergrund auf.



Abb. 4 Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab)
blaue Linie: Umgriff BP „An der Buchloer Straße“;
Rote Linie: Umgriff ehemalige Planung BP „am Riedgarten“

Innerhalb des mit roter Linie umrandeten Gebietes ist gemäß Baugrundgutachten von folgendem Schichtenaufbau auszugehen.

1. Mutterboden, 0,1 - 0,4 m Mächtigkeit;
2. Bereichsweise Auelehm, 0,1 - 0,9 m Mächtigkeit, schluffig, sandig – kiesig, teilweise organisch (Torf), lockere Lagerung, weiche Konsistenz; nicht tragfähiger, sehr frostempfindlicher Untergrund!
3. Schmelzwasserschotter mit mindestens 8 bis 9 m Mächtigkeit, überwiegend aus gut gerundeten Kiesen mit geringen Feinkornanteilen ("rolliges Material") und sandigen, schwach steinigen bis steinigen Beimengungen; überwiegend mitteldichte Lagerung (bis 1,2 m unter GOK teilweise stark feinkörnige Ausbildung und lockere Lagerung), teilweise

⁶ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seite 54

⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

sind dichte Sandlagen mit Mächtigkeiten von 0,1 - 0,6 m ab einer Tiefe von 4,20 m eingebettet; bei mitteldichter Lagerung gut tragfähiger Untergrund, ab einer Tiefe von 0,6 - 1,3 m unter GOK !

Sickerfähigkeit:

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist als mäßig bis gering durchlässig und stark schwankend einzustufen. Die teilweise stark feinkörnigen Kiese stehen ab einer Tiefe von 0,2 - 0,35 m unter Geländeoberkante an. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Durchlässigkeiten der Schmelzwasserkiese mit zunehmender Tiefe ansteigen und ab einem Tiefenbereich von 3 bis 4 m als gut bis sehr gut durchlässig zu bewerten sind.

Grundwasser:

Im Geltungsbereich ist ein hoher Grundwasserspiegel durch den Einfluss des Kleinen Hungerbachs zu verzeichnen, der Grundwasserflurabstand ist daher gering.

Unterirdisch verrohrt fließt der Kleine Hungerbach nur ca. 80 cm unter der Geländeoberkante quer durch das Planungsgebiet entlang der Fl.-Nrn. 1023 und 1017. Im Planungsgebiet muss daher mit feuchten Böden gerechnet werden.

Bodenverunreinigungen:

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

7.5 Wasser

Fließgewässer

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Große Hungerbach fließt östlich in einer Entfernung von ca. 250 m und zwar von Süden kommend in nördlicher Richtung.

Der Kleine Hungerbach verläuft ca. mittig durch das Plangebiet, im Bereich der Grenze der Fl.-Nrn. 1023 und 1017, in einer ca. 0,8 m tiefen Verrohrung.

Grundwasser

Wiedergeltingen liegt innerhalb des großräumigen Einzugsgebietes der Wasserversorgung in der Wertach-Ebene. Trinkwasserschutzgebiete sind in der engeren und weiteren Umgebung bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt gemäß Hinweiskarte⁸ in einem Bereich, in welchem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.

Diese Darstellung wird durch die Baugrunderkundung⁹ zum ehemals geplanten Baugebiet „Am Riedgarten“ bestätigt, wonach ca. 90 m südlich des gegenständlichen Plangebietes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die theoretisch bis über die Geländeoberkante reichen können. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der nahezu ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefahr bezüglich des Auftretens von wild abfließendem Wasser (aus Fremdeinzugsgebiet). Das Auftreten von wild abfließendem Wasser kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung des Grundwassers durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Datenabruf 03/2025

⁹ Ingenieurgeologisches Gutachten / Baugrunderkundung zum geplanten, jedoch nicht weiter verfolgten Neubaugebiet „Am Riedgarten“, GeoUmweltTeam GmbH, Marktobberdorf, 17.07.2012

7.6 Lokalklima / Lufthygiene

Das Grünland innerhalb des Geltungsbereiches ist als Kaltluft-Produktionsfläche einzustufen. Die befestigten Flächen haben keine Bedeutung für das Lokalklima.

Vorbelastungen für das Lokalklima bestehen durch den umgebenden Siedlungsbestand und die Buchloer Straße durch Schadstoffemissionen (Gebäudeheizung / Verkehr).

7.7 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Gehölzbestände und/oder sonstige wertgebende Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In allen Richtungen grenzt an das Plangebiet Siedlungsbestand mit typischen Grünstrukturen an.

Aufgrund der Bestandsituation mit intensiver Grünlandnutzung und dem umgebenden Siedlungsbestand besteht kein Lebensraumpotenzial für seltene und/oder geschützte Tierarten bzw. für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und/oder europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL. Auf die Erhebung von Arten wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet hat eine geringfügige Bedeutung als Teilnahrungshabitat für Greifvögel, z.B. den Mäusebussard, und siedlungstypische Gehölzbrüter, die in den umgebenden Hausgärten vorkommen.

Durch den umgebenden Siedlungs- und Verkehrswegebestand bestehen Vorbelastungen in Form von Störungen (Lärm, Lichtimmissionen, Erschütterungen).

7.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist umgeben von wohngenutztem Siedlungsbestand. Ein Teilstück der Buchloer Straße (Kreisstraße MN 10) liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der angrenzende Siedlungsbestand südlich der Buchloer Straße als Wohnbaufläche, nördlich der Buchloer Straße als Gemischte Baufläche dargestellt.

Es bestehen siedlungstypische Vorbelastungen in Form von Lärm durch die umgebende Wohn- und Mischnutzung sowie insbesondere durch die Buchloer Straße (Kreisstraße MN 10) vor.

Folgende Verkehrsdaten (DTV 2021) liegen für die Kreisstraße MN 10 in diesem Bereich vor¹⁰:

DTV Kfz gesamt: 3.631

DTV Leichtverkehr: 3.440

DTV Schwerverkehr: 191

7.9 Erholung

Der Geltungsbereich hat für die aktive Erholungsnutzung aufgrund der Grünlandnutzung keine Bedeutung und für die passive Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss) nur eine geringe Bedeutung. Allerdings führt durch das Plangebiet eine fußläufige Verbindung - z.T. als provisorischer Trampelpfad über die Wiese - in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Buchloer Straße mit der Riedgartenstraße.

7.10 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Bereich von Wiedergeltingen innerhalb des Siedlungsbestandes und ist geprägt durch seine nahezu ebene Lage und Grünlandnutzung.

Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich 1,5-geschossige Wohnbebauung mit steilen Satteldächern und 2-geschossiger Wohnbebauung mit mittelsteilen bis steilen Satteldächern. Nördlich der Buchloer Straße / Ecke Bachweg befindet sich ein markanter Großgrünbestand (2 Laubbäume).

7.11 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter: vgl. vorstehende Ziffer 7.3

Sachgüter: sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

¹⁰ BayernAtlas-plus; <https://atlas.bayern.de>; Thema: Energie und Infrastruktur, Auswahl „DTV 2021“; Datenabruf: 03/2025

8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten mit wasserdurchlässigen, sickerfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur zur Einbindung von Terrassen und Eingängen;
- Festsetzung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung bei Extremereignissen;
- Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes durch die planzechnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes durch die planzechnerische und flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Festlegung Mindeststandraum für Laubbäume;
- Festlegung der zeitlichen Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur ökologischen Gestaltung der Einfriedungen;
- Festsetzungen bezüglich insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zu einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung der Freiflächen;
- Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen;

9 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von rund $1.120 \text{ m}^2 (2.800 \text{ m}^2 \times 0,4) + 1.080 \text{ m}^2 (1.800 \text{ m}^2 \times 0,6) = 2.200 \text{ m}^2$ weit unter der Grundfläche von 20.000 m^2 und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

10 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

10.1 Schutzgut Boden und Fläche

Im Rahmen der Baumaßnahmen und -arbeiten besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden in den Hinweisen durch Text wird hingewiesen.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu einer Überformung und Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen bzw. Böden mit natürlichem Bodenaufbau. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) in einer vergleichsweise geringen Flächengröße und mit einem mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten. Im Bereich von Baukörpern und vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren.

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

10.2 Schutzgut Wasser

In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d. h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer

Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet, insbesondere da eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung vorliegt.

Anlagebedingt werden durch die erfolgende Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Weiterhin ist eine Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate zu erwarten, da eine Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich sein wird. Durch die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ist eine Erhöhung der Hochwassergefährdung zu erwarten. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Pflicht zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und zur Herstellung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung.

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

10.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einer Kaltluft-Produktionsfläche und zu einer Erhöhung der Wärmespeicherung durch versiegelte Flächen. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden hierbei jedoch nicht beeinträchtigt. Der Ziel- und Quellverkehr mit den entsprechenden Schadstoffemissionen wird sich innerhalb des Geltungsbereiches in geringfügigem Maß erhöhen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebiets-Durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion, Staubfilterung und Beschattung positiv auf das Lokalklima aus.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

10.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es wird eine Grünlandfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Durch Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen während der Bauphase sind keine erheblichen Störungen nahegelegener Lebensräume und/oder die Gefährdung lokaler Populationen zu erwarten. Durch die Bebauung geht ein Teilnahrungshabitat für Greifvögel und siedlungstypische Gehölzbrüter verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Teilnahrungshabitat nicht essenziell für die lokalen Populationen ist und deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert wird. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barriere Wirkungen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bestandsituation und Artenausstattung nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzte Mindest-Durchgrünung werden Gehölzlebensräume neu geschaffen. Davon profitieren u.a. die Gehölzbrüter (Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat). Durch die Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung wird der Lichtverschmutzung entgegengewirkt. Beeinträchtigungen gegenüber diesen Tierartengruppen werden verringert.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

10.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Immissionsschutz

Der Ziel- und Quellverkehr mit den entsprechenden Lärmemissionen wird sich innerhalb des Geltungsbereiches in geringfügigem Maß erhöhen.

Erholung

Es erfolgt die bauliche Überprägung einer innerörtlichen Freifläche. Die Fußwegeverbindung von der Buchloer Straße zur Riedgartenstraße wird erhalten und bauleitplanerisch gesichert.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Wohnbebauung**

10.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine weiter bauliche Überprägung im Innenbereich von Wiedergeltingen. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung sowie zur Mindest-Durchgrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes weitestgehend vermieden.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- **keine** Betroffenheit von Baudenkmälern, keine Betroffenheit von Bodendenkmälern;
- **keine** Betroffenheit bestehender Sachgüter;
auf Objektschutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Gebäude bezüglich der Gefährdung durch hoch ansteigende Grundwasser und ggf. wild abfließendes Wasser wird hingewiesen (Hinweise durch Text).

11 PLANUNGSKONZEPT

11.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Der Bebauungsplan sieht an der Buchloer Straße große traufständige Baukörper vor. Diese orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung an den im Ort vorherrschenden historischen und ortstypischen Gebäuden. Der Straßenraum der Buchloer Straße wird dadurch gefasst.

Im Südwesten wird die Struktur dann, in Anlehnung an die umgebende Bebauung kleinteiliger. Die Dachneigung weist einen größeren Spielraum auf, als an der für das Ortsbild bedeutenderen Buchloer Straße.

11.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht die straßen- und wegebegleitende Pflanzung von Laubbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Mindest- Durchgrünung je Baugrundstück vor.

11.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Riedgartenstraße. Die ohnehin teilweise bereits in Nord-Süd-Richtung bestehende Fuß- und Radwegebeziehung soll bis zur Buchloer Straße fortgeführt werden. Nach Westen wird ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer an die Steingadener Straße geschaffen. Auf diese Weise werden die südlichen und südwestlichen Siedlungsbereiche besser an die 2024 neu eingerichtete Bushaltestelle angebunden.

12 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

12.1 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. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie dem Zweck Wohnraum zu schaffen widersprechen, bzw. zu flächenintensiv sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese könnten insbesondere an der Buchloer Straße sinnvoll untergebracht werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an der Buchloer Straße (WA 2) mit 0,6 etwas höher festgesetzt, als im hinteren Bereich (WA 1). Damit soll zum einen eine verdichtete Bauweise und zum anderen eine Angleichung an den stärker verdichteten Altort mit seinen großen Hofstellen gewährleistet werden, das als gemischte Baufläche gekennzeichnet ist. Der Orientierungswert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet ist damit überschritten. Die GRZ entspricht jedoch einem Mischgebiet. In WA 1 wird mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem südwestlichen Umfeld, als auch dem Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes.

Um Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen ermöglichen zu können, wird die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO explizit zugelassen, wird jedoch auf 0,8 begrenzt. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird damit nicht überschritten.

Nachdem die Grundstücke im WA 1 ohnehin klein sind, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse, Wand- und Gesamthöhe

Die Wand- und Gesamthöhen orientieren sich an den im Ort üblichen Höhen. Dabei werden die höheren Gebäude an der Buchloer Straße zugelassen und die niedrigeren Gebäude im südwestlich gelegenen Rückbereich.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist im Sinne der Bereitstellung von Wohnraum ausdrücklich erwünscht.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser mindestens 0,10 m über dem Gelände liegen. Ein barrierefreier Zugang ist hier durch eine Rampe trotzdem leicht möglich.

Durch das gewählte Höhenmaß von 0,50 m (WA 1) bzw. 0,60 m (WA 2) über der gebietsinternen Erschließungsstraße (von der Buchloer Straße ist eine Erschließung aufgrund der dort befindlichen Bushaltestelle und des höherliegenden Geländes nicht zulässig) soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender Objektschutz (besonders bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits die Einbindung in das umgebende Gelände ermöglicht werden. (Die Buchloer Straße liegt ca. 0,60 m höher als das übrige Gelände.)

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Es wird die offene Bauweise der umgebenden Bebauung aufgenommen und festgesetzt. Die Baugrenzen sind locker gefasst, um ein Verschieben der Baukörper innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

Die Gemeinde wird eine Abstandsflächensatzung erlassen. Diese soll im Bebauungsplan Anwendung finden und ist in den Festsetzungen bereits enthalten.

Als zulässige Hausformen werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und Eigenheime für den kleineren Geldbeutel.

12.4 Mindestgrundstücksgröße

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Damit soll eine übermäßige und völlig ortsuntypische Verdichtung des Gebietes vermieden werden, bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

12.5 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Festsetzungen der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus im WA 1 wird auf 2 je Wohngebäude begrenzt. Damit wird die Struktur der Umgebung aufgenommen. Im WA 2 sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Deshalb ist die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus nicht beschränkt. In Wiedergeltingen fehlen Wohnangebote für unterschiedliche Wohnansprüche, u. a. Senioren, junge Erwachsene, Paare. Im vorliegenden Bebauungsplan soll eine Durchmischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen erreicht werden.

12.6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Wiedergeltingen soll angewandt werden, um für die gesamte Gemeinde einheitliche Maßstäbe anzusetzen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig. Auf diese Weise sollen die Straßenräume von beengenden und den Straßenraum nachteilig beeinflussenden Begrenzungen freigehalten und eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden.

Da von nicht überdachten Stellplätzen nicht die dieselbe Wirkung ausgeht wie von Garagen, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Da das Ortsbild entlang der Buchloer Straße bisher von Hofstellen geprägt ist und eine Erschließung von dieser Seite nicht zulässig ist, werden Stellplätze in diesem Bereich ausgeschlossen, ebenso wie Einzelgaragen.

Sollten oberirdische Garagen an der Buchloer Straße errichtet werden, so sind diese aus Rücksicht auf das Ortsbild in einem ortstypischen Gebäude unterzubringen. Im WA 1 werden außerdem die Wandhöhe sowie die Gesamthöhe der Garagen geregelt, um sicherzustellen, dass sich diese den Hauptgebäuden städtebaulich unterordnen.

Zur Sicherheit des Verkehrs wird festgelegt, dass eine freie Zu- und Abfahrt von 5,5 m Tiefe zwischen Garagen / überdachten Stellplätzen eingehalten werden muss und dass diese zum Straßenraum nicht eingefriedet werden dürfen.

Um eine bodenschonende Befestigung von Flächen und die orts- und oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, sind Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

Tiefgaragen sind zugelassen, um ausreichend Stellplätze für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenzen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Damit soll ein einheitlicheres Ortsbild erreicht werden.

12.7 Gestaltung der Gebäude

Angepasst an die ortstypische Gestaltung sind auf Hauptgebäuden und Gebäuden für mehr als zwei Garagenstellplätze ausschließlich Satteldächer zulässig. Auf kleineren Garagen- und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im WA 2 orientiert sich die Dachneigung am historischen Altort mit einer Dachneigung von 38° bis 46°. Entlang der Buchloer Straße befinden sich vor allem ortseinwärts eben solche Gebäude.

Im WA 1 ist die zulässige Dachneigung mit 25 – 45° weiter gefasst und entspricht dem unmittelbaren und weiteren Umfeld der Einfamilienhäuser.

Typisch für Wiedergeltingen sind Dächer mit keinem bzw. geringem Dachüberstand. Aus diesem Grund darf der Dachüberstand maximal 0,5 m betragen. In Anlehnung und Rücksicht auf das Ortsbild sind schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte unzulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude (z. B. Doppelhaushälften) sind gestalterisch aneinander anzupassen, um als ein Gebäude wahrgenommen zu werden und sich in das Ortsbild einzufügen.

Die Farbigkeit und Wirkung der Dach- und Fassadenflächen wird aus gestalterischen Gründen geregelt und soll sich auf diese Weise in das Ortsbild einfügen.

12.8 Einfriedungen

Aus Gründen der städtebaulichen / ortsplanerischen Gestaltung wird die Höhe von Einfriedungen entlang zum Straßenraum, zu Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Grünfläche begrenzt, und die Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. Weiterhin sind Mauern und sonstige geschlossene und blickdichte Einfriedungen (mit Ausnahme von Hecken) zum öffentlichen Raum (Straßenraum, Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Grünflächen) nicht gestattet, um eine gewisse Offen- und Lockerheit des Freiraumes sowie des Straßenraumes sicherzustellen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere werden entweder eine Bodenfreiheit oder ein Mindestabstand der Lattung festgelegt.

12.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche, weitgehend ebene Geländeoberfläche ist in WA 1 soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeanpassungen nur zur Einbindung von Terrassen und Eingängen.

WA 2 liegt ca. 0,50 m bis 0,60 m tiefer als die nördlich angrenzende Buchloer Straße. Hier sind Aufschüttungen von bis zu 0,60 m zulässig, um eine Erschließung von Norden und die Anbindung an die Buchloer Straße zu ermöglichen. Nachdem Stützmauern nicht zulässig sind, muss das tieferliegende Gelände im Süden, Westen und Osten über natürliche Böschungen angeglichen werden.

Die (teilweise) Freilegung des Untergeschosses ist in WA 1 und WA 2 aufgrund des als hoch anzunehmenden Grundwasserstandes und der Gefahr durch Oberflächenwasser nicht zulässig. Auch Stützmauern sind nicht zulässig, da diese den Abfluss verändern und der Erhaltung des weitgehend ebenen Geländes entgegenstehen.

12.10 Hinweise zum Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpe, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) auf die Beachtung des Leitfadens der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) hingewiesen

12.11 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen mittel- bis langfristig wichtige Funktionen für das Lokalklima, wie Frischluft-Produktion, Staubfilterung und Beschattung. Weiterhin stellen diese - ebenfalls mittelfristig - ein Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Tierartengruppen dar, z.B. für die Vogelarten der Gehölze dar und haben eine hohe städtebauliche / ortsplanerische Bedeutung für die attraktive Gestaltung des Straßenraumes (Buchloer Straße), entlang der geplanten Fußwegeverbindung und im Wohnumfeld.

Aufgrund der grundsätzlich schwierigen Standortbedingungen im Straßenraum und um ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Bäume sicherzustellen, ist ein unbefestigter und begrünter Mindeststandraum für die Bäume festgesetzt, und es sind robuste Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.

Im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen entlang des in Richtung Süden verlaufenden Fußweges werden Wurzelschutzmaßnahmen empfohlen, um ein Eindringen von Wurzeln in die unterirdisch verlaufende Verrohrung des Kleinen Hungerbaches zu verhindern.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Um auf den Wohnbaugrundstücken eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird eine flächenbezogene Durchgrünung mit Laubbäumen festgesetzt. Hierbei wird auf eine Standortfixierung durch Planzeichen verzichtet, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Das Maß von „einem zu pflanzenden Laubbaum je 400 m² angefangener Grundstücksfläche“ liegt innerhalb der in den Wiedergeltinger Bebauungsplänen festgelegten Spanne und berücksichtigt insbesondere auch die örtlichen Gegebenheiten.

Die festgesetzte Mindest-Durchgrünung dient der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie insbesondere dem Klima-, Arten- und Biotopschutz. So übernehmen die zur Pflanzung festgesetzten Laubbäume wichtige Funktionen für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung und Beschattung. Weiterhin stellen diese mittelfristig ein Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Tierartengruppen dar, z.B. für Vogelarten der Gehölze.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist diese Mindest-Durchgrünung durch ergänzende Pflanzmaßnahmen zu vervollständigen.

Pflanzenauswahl

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an standortgerechten heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Marktgemeinde die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

12.12 Artenschutz

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, um Beeinträchtigungen der Insektenwelt und Fledermäuse weitestgehend zu vermeiden sowie aus Gründen des Nachbarschutzes werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

12.13 Niederschlagswasserbeseitigung

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundsituation (hoch anstehendes Grundwasser, temporär bis zur Geländeoberkante) voraussichtlich nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Um Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu vermeiden, wird für jedes Baugrundstück die Herstellung eines Regenwasserspeichers mit einer Mindestgröße festgelegt. Dies diese Rückhaltung dient dazu, die Gefährdung durch Flusshochwasser zu minimieren.

Oberirdische Stellplatzflächen und Zufahrten (mit Ausnahme Tiefgaragenzufahrt) sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Regelung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

12.14 Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes bzw. optische Beeinträchtigungen im Wohngebiet zu vermeiden, sind bewegliche Abfallbehälter gegen Einblick zu schützen.

13 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Buchloer Straße und die hiervon nach Süden abknickende Riedgartenstraße. Von der bestehenden Riedgartenstraße wird der nach (Nord)Westen abknickende, provisorisch mit Kies befestigte Abschnitt ausgebaut und in Richtung Westen als Stichstraße mit Wendeanlage weitergeführt. Von der Wendeanlage wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Westen zur „Steingadener Straße“ neu geschaffen.

Der als Trampelpfad in Nord-Süd-Richtung vorhandene Fußweg zwischen der Buchloer Straße und dem südlichen Abschnitt der Riedgartenstraße wird bauleitplanerisch gesichert und ausgebaut.

Das Wohngebiet wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wiedergeltingen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher 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 Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz und die Kläranlage Türkheim.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG sichergestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

Bei jeder Annäherung an Strom-Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Hierzu ist Kontakt mit der Betriebsstelle Buchloe aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe
Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe

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

Telekommunikation

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben erfolgt der Hausanschluss an das bestehende Netz der Telekommunikationsleitungen.

Lagepläne der Telekom können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580313737

Telefon 49 251 78877701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist so früh als möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, Kontakt mit der Telekom aufzunehmen unter nachstehender Adresse:

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

Diese Adresse ist auch bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Erdgasversorgung wird ergänzt nach frühzeitiger Beteiligung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rund 8.200 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m ²	ca. in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	4.622		56,2%
Straßenverkehrsflächen	2.441		29,7%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	970		11,8%
Öffentliche Grünfläche	196		2,4%
Planungsgebiet gesamt	8.229		100,0%
Fläche in ha (ca. gerundet)	0,82		

15 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Wiedergeltingen und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

16 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2025, Luftbilder mit Aufnahmedatum 25.07.2022
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://atlas.bayern.de>, Datenabruf Februar / März 2025 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten, etc.
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiedergeltingen, Stand: Dezember 2008
- Ing.-Büro Czitron, Ingenieurvermessung Geoinformation: Topographischer Urplan - Urgelände, Maßstab 1:250, Kempten, Stand: 11/2024
- GeoUmweltTeam GmbH (GUT), Marktoberdorf: Ingenieurgeologisches Gutachten / Baugrunderkundung zum geplanten, jedoch nicht weiter verfolgten Neubaugebiet „Am Riedgarten“, Stand: 17.07.2012

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xy) und der Begründung (Seiten 1 bis 20), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, redaktionell angepasst am xx.xx.xxxx dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 20) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Miriam Voit
Dipl.-Ing. (Univ.) Stadtplanerin

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner