



Projekt-Nr. 4855-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“

Gemeinde Wolfertschwenden



Teil C: Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 30. Oktober 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	2. Bebauungsplanentwurf	3
1.4	Satzungsbeschluss	3
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	4
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	5
2.2.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
4	Landesplanerische Überprüfung	6
5	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	6
6	Art der baulichen Nutzung	8
7	Erschließung	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Parkplätze	8
8	Immissionsschutz	9
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	9
10	Spezieller Artenschutz	10
11	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
12	Ver- und Entsorgung/Wasserrecht	11
13	Brandschutz	12
14	Bodendenkmalschutz	12
15	Planungsstatistik	13
16	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	13
16.1	Erschließungsmaßnahmen	13
16.2	Bodenordnung	13
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	13
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	14
19	Verfasser	14

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden hat in seiner Sitzung vom 23. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Leimbachstraße und Tannenweg“ beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 24. November 2022 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24. November 2022 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24. November 2025 wurde vom 19. Dezember 2022 bis einschließlich 31. Januar 2023 im Internet veröffentlicht und lag im Rathaus der Gemeinde Wolfertschwenden öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2022 bis einschließlich 31. Januar 2023 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 30. Oktober 2025 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30. Oktober 2025 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.2025 wurde vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und lag im Rathaus der Gemeinde Wolfertschwenden öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden hat am den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der aktuell neu aufgestellt wird. Ein eigenes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch nicht abgeschlossen ist. Im gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren wird das Baugebiet entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“ beabsichtigt die Gemeinde Wolfertschwenden die kontrollierte Steuerung einer verträglichen innerörtlichen Nachnutzung v. a. in einem Bereich, in dem die Nutzung aufgegeben wurde. Grund für die Planaufstellung ist in erster Linie die Regelung der Bebauung auf dem Grundstück der brachliegenden ehemaligen Gärtnerei (Flur-Nr. 197/1, Gemarkung Wolfertschwenden). Das Grundstück, welches eine Schlüsselrolle im bezeichneten Bebauungsplangebiet einnimmt, soll im Sinne einer Wiedernutzbarmachung einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt werden. Dazu wurden vom Eigentümer im Vorfeld bereits konkrete Planungsabsichten geäußert, sodass bis zu 20 Wohnungen auf dem Grundstück geplant waren. Die Gemeinde hat eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet selbst ist durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Im Osten und im Norden angrenzend befinden sich rechtskräftige Bebauungspläne, vgl. nachfolgende Kapitel „Planungsrechtliche Voraussetzungen“.

Die Planungskonzeption Grundstück Flur-Nr. 197/1 wurde seit erster Offenlage des Bebauungsplanentwurfes überarbeitet und das Bauvorhaben mittlerweile genehmigt. An dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im gesamten Gebiet hält die Gemeinde fest. Unterschieden wird dabei in Bereiche, die eine Bestandsbebauung aufweisen, wo keine städtebauliche Neuordnung zu erwarten ist (außer ggf. Aufstockungen, geringfügige Grundrisserweiterungen) und Bereiche, die städtebaulich neu geordnet werden, wie vorliegend durch die Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerei. Dabei besteht die Gefahr, dass u. a. durch eine zu hohe Zahl der zulässigen Wohneinheiten negative städtebauliche Beeinträchtigungen auftreten, wie z. B. Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner (z. B. durch Lärmbelastung, Luftverschmutzung oder eine reduzierte Menge an Grünflächen und Freiräumen) oder die Gefahr einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Ortsteils durch zu massive Bebauung. Eine zu hohe Dichte kann das nachbarschaftliche Miteinander beeinträchtigen. Die Begrenzung der Wohneinheiten erfolgt deshalb vorliegend zur Wahrung der Qualität des Wohngebietes, zur Sicherstellung der Infrastruktur und zur Förderung einer nachhaltigen und gesunden Ortsentwicklung. Als Maßstab werden im bebauten Bereich 4 Wo je Wohngebäude zugelassen, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei 9 Wo je Wohngebäude (WA 3).

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes „Zwischen Lehm bachstraße und Tannenweg“ soll zudem das Gestaltungsspektrum der zulässigen Bebauung erweitert werden. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Anzahl der Wohnungen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl

angepasst. Auch im Übergang zu den nördlichen Bestandsgrundstücken werden die Baugrenzen aufgelöst, um die Nachnutzung von innerörtlichen Potentialflächen zu ermöglichen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer innerdörflichen Nachverdichtung geschaffen.

Die Gemeinde möchte nicht allein durch die Festsetzung von Wohneinheiten die Nachverdichtung steuern, sondern auch die städtebaulichen Kennzahlen gemäß § 16 BauNVO (GRZ und GFZ) an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO anpassen. Die GRZ wird deshalb mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 1,0/1,2.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Maßes der baulichen Nutzung zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wolfertschwenden zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Leimbachstraße und Tannenweg“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan dient grundlegend der Innenentwicklung.

2.2.2 Planungsalternativen

Vorliegend handelt es sich um den unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Wolfertschwenden welcher bereits vollständig bebaut ist. Aufgrund einer Nutzungsänderung im südlichen Geltungsbereich ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Die notwendige Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert demnach aus der städtebaulichen Erfordernis, den Bestand zu ordnen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten im Gebiet zu schaffen, womit alternative Planungsmöglichkeiten vorliegend nicht geprüft werden.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Ortszentrums von Wolfertschwenden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Das Plangebiet wird im Osten durch den Tannenweg, im Westen durch die Leimbachstraße, im Norden durch die Lärchenstraße und im Süden durch einen öffentlichen Fußweg begrenzt. In den umgebenden Straßen befinden sich die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im Norden (nördlich der Lärchenstraße) grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oster-Esch“ an. Im Osten (östlich Tannenweg) grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Unteres Gereut“ an. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne weisen ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst gemäß aktueller Digitaler Flurkarte die Grundstücke mit den Flurnummern 197/1, 197, 198/4, 198, 200/3, 200/2, 200/4, 200/5 und 200/6, jeweils der Gemarkung Wolfertschwenden.

2.2.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Wolfertschwenden. Ein Bebauungsplan liegt für vorliegendes Gebiet nicht vor. Zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne („Oster-Esch“ und „Unteres Gereut“) grenzen an das Plangebiet an. Ein Überschneidungsbereich zwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem vorliegenden Geltungsbereich liegt nicht vor.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Gemäß den Kanalkatasterplänen liegt der Tannenweg im südlichen Planbereich ca. 1,8 m höher als die Leimbachstraße. Im nördlichen Planbereich liegt der Tannenweg ca. 3,0 m höher als die Leimbachstraße.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Neben der alten Gärtnerei auf Grundstück Fl.-Nr. 197/1 der Gemarkung Wolfertschwenden sind die übrigen Grundstücke durch gut eingegrünte Gärten gekennzeichnet. Zur städtebaulichen Prägung des Bestandes vgl. nachfolgendes Kapitel „Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption“.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet ist durch umgebende Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Im Osten und Norden sind zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne maßgebend. Unmittelbar westlich des Plangebietes auf Grundstück Fl.-Nr. 52 der Gemarkung Wolfertschwenden befindet sich noch eine landwirtschaftliche Nutzung mit Tieren im Nebenerwerb. Zur städtebaulichen Prägung der direkt umgebenden Bebauung vgl. nachfolgendes Kapitel „Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption“.

4 Landesplanerische Überprüfung

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Rücksichtnahme der Bestandsbebauung im Siedlungsumfeld gefolgt. Somit wird der landesplanerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in vollem Umfang Rechnung getragen.

5 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Das Planungsgebiet wurde hinsichtlich seiner städtebaulichen Prägung beurteilt (vgl. nachfolgende Abb. 1). Dabei wurde auch die Bestandsbebauung, welche unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, beurteilt.

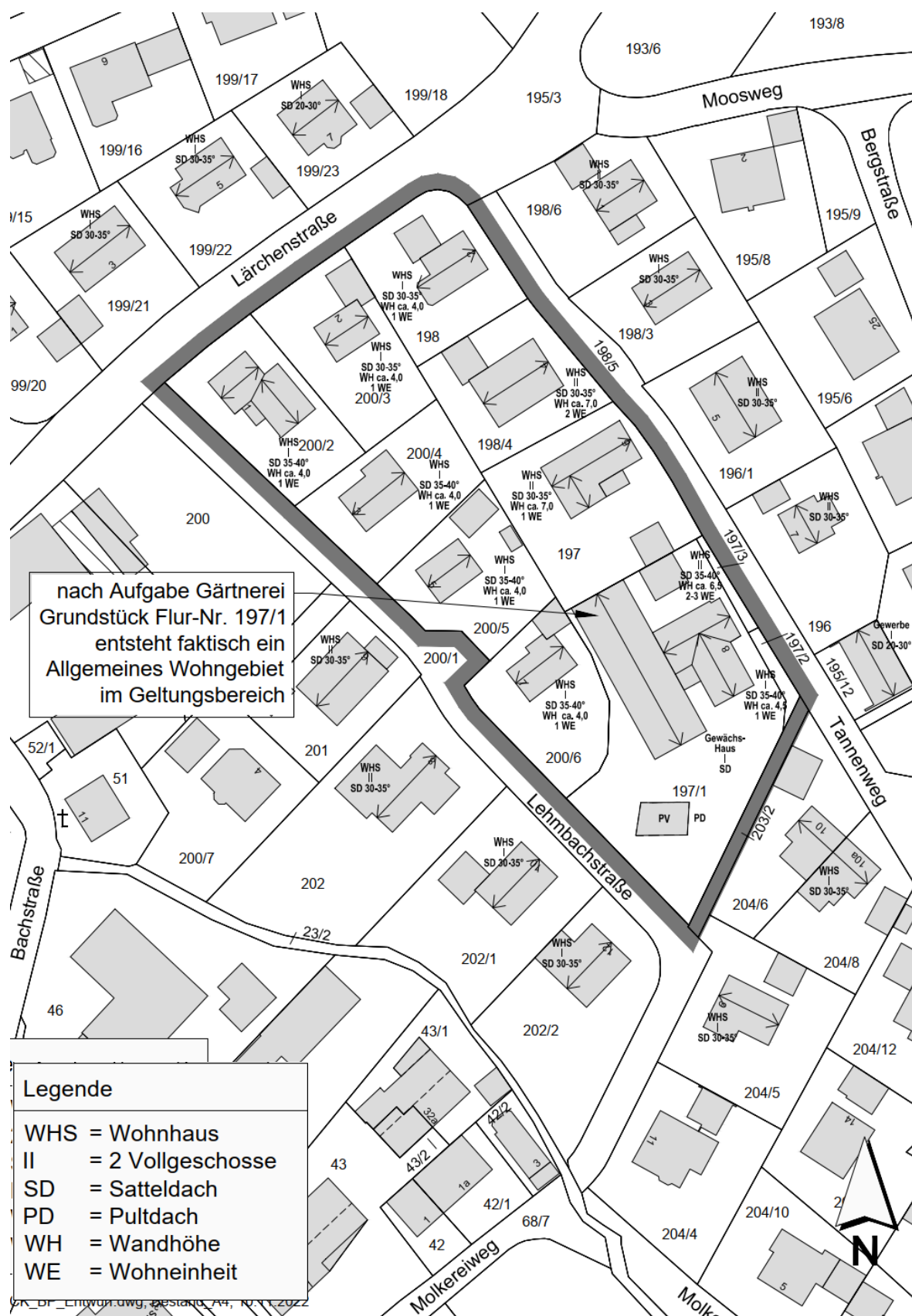


Abb. 1: Städtebauliche Prägung (Bestand)

Das Gebiet ist wie folgt gekennzeichnet: Die Gebäude beidseits des Tannenweges sind durch eingeschossige bzw. zweigeschossige Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 35° und 35° bis 40° gekennzeichnet. Es sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Es sind vorwiegend ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude vorhanden. Lediglich bei der ehemaligen Gärtnerei sind im Wohngebäude bis zu drei Wohnungen vorhanden. Die Firsthöhen der Gebäude westlich des Tannenwegs sind nahezu einheitlich und bilden ein harmonisches Gesamtbild. Ebenso verhält es sich mit der Bebauung entlang der Lehm bachstraße.

Die Bebauung entlang der Lärchenstraße ist durch eingeschossige Wohngebäude geprägt. Hier ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35° vorherrschend. Es ist eine Wohnung je Wohngebäude vorhanden.

Die Bebauung östlich der Lehm bachstraße ist ebenfalls durch eingeschossige Wohngebäude geprägt. Die Dachform ist auch hier das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35° bis 40°. Es ist ebenfalls eine Wohnung je Wohngebäude festzustellen.

Nahezu alle Häuser im Plangebiet weisen die Charakteristik auf, dass das Kellergeschoss zum Teil über das bestehende Gelände herausragt. Aufgrund der Topografie ist dies teilweise deutlicher ausgeprägt als hangseits.

6 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nachdem durch die Aufgabe der Gärtnerei auf Grundstück Flur-Nr. 197/1 für das Plangebiet faktisch ein allgemeines Wohngebiet entsteht, wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegenden Bestandsstraßen Tannenweg, Lehm bachstraße und Lärchenstraße sowie einem öffentlichen Fußweg im südlichen Bereich vollständig erschlossen. Die jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Lediglich die Lehm bachstraße ist nicht Bestandteil der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und wird deshalb mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

7.2 Parkplätze

Die einzelnen Grundstücke sind so großzügig bemessen, dass der ruhende Verkehr grundsätzlich auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachgewiesen werden kann. In den öffentlichen Straßen besteht ausreichend Raum für weitere parkende Fahrzeuge (z. B. für Besucher). Es gilt die jeweils gültige Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Wolfertschwenden.

8 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Nutzungen mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld lediglich auf Grundstück Flur-Nr. 52 der Gemarkung Wolfertschwenden bekannt. Es handelt sich um einen Nebenerwerbslandwirt. Unter Anwendung der bayerischen Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ergibt sich bei den vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten genannten 12 Großvieheinheiten (GV) ein Abstand zu Wohngebieten von ca. 45 m. Bei einem Abstand zwischen nächstgelegener Stallaußenwand und der möglichen Wohnbebauung an der Leimbachstraße werden die 45 m eingehalten. Zudem ist anzuführen, dass es sich in dem besagten Bereich um eine seit Jahrzehnten bestehende Wohnbebauung handelt. Aus vorgenannten Gründen ist der Betrieb in seinem Bestand nicht gefährdet bzw. sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Ortsbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten der Gemeinde verfügbar sind, beabsichtigt die Gemeinde Wolfertschwenden die wohnbauliche Nachfolgenutzung mit Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

10 Spezieller Artenschutz

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

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

Gemäß einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestehen Hinweise aus der Artenschutzkartierung auf Vorkommen verschiedener streng geschützter Fledermausarten. Vor Abrissvorhaben, Gebäudesanierungen oder sonstigen Arbeiten an Fassaden und Dächern müssen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Daher ist vor genannten Vorhaben Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Als vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme wird auf das allgemein gültige Rodungsverbot im möglichen Brutzeitraum von Vögeln hingewiesen (Zeitraum vom 1. März bis 30. September). Ferner erfolgt aus Vorsorgegründen ein Hinweis hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtung im Bebauungsplan.

11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das

beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsaufstellung angewendet werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

12 Ver- und Entsorgung/Wasserrecht

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wolfertschwenden angeschlossen. Das Plangebiet wird an das in den umliegenden Straßen bereits vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde Wolfertschwenden angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen in den umliegenden Bestandsstraßen. Hier sind Mischwasserkanäle und Schmutzwasserkanäle mit entsprechender Kapazität vorhanden. Im nördlichen Teil der Leimbachstraße ist ein Teilstück eines Regenwasserkanals vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um ein bestehendes Baugebiet handelt, wo lediglich in einem kleinen Teilbereich im Süden eine Nachverdichtung in Form eines bzw. zweier neuer Gebäude zu erwarten ist. Auswirkungen auf das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden am Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen sind deshalb vorliegend nicht relevant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich dezentral versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Es handelt sich vorliegend um ein seit Jahrzehnten bebautes Gebiet. Aufgrund der Erkenntnisse von Bauvorhaben, die im Planbereich und angrenzend durchgeführt wurden, sind inhomogene Baugrundverhältnisse vorhanden. Eine verbindliche Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung kann deshalb nicht erfolgen. Für die Neubauvorhaben wird von der Gemeinde die Versickerung gefordert, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen. Für jeden Bauherrn gilt: Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung muss vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal ist nur zulässig, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Es wird auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen der Gesellschaft im Geltungsbereich hingewiesen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird um Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ gebeten.

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der LEW.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

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. Auf dem Flurstück 197 sollte jedoch noch ausreichend Raum zur Verfügung stehen, damit es zu keinen Konflikten mit Kabeln kommt, falls hier ein Gebäude (Mehrfamilienhaus) errichtet wird.

Die Beseitigungen der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Unterallgäu durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind. Auf Grund der Lage des Vorhabenbereiches im gewässersensiblen Bereich und am Rand des Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches (HQ100) (Teilbereiche Flurstück Nr. 200/6 auch im Überschwemmungsgebiet) können jedoch aus fachlicher Sicht bei sehr großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

14 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu

belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	8.608	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.043	m ²	12,1 %
öffentliche Grünfläche	0	m ²	0 %
Nettobauland	7.565	m ²	87,9 %

max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO)

im WA 1	2.232	m ²
im WA 2	444	m ²
im WA 3	349	m ²

16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

16.1 Erschließungsmaßnahmen

Nachdem das Plangebiet vollständig erschlossen ist, ist von keinen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auszugehen.

16.2 Bodenordnung

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandsbebauung mit Bestandsgrundstücken, so dass bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Memmingen Land, Bad Grönenbach
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Gemeinde Böhen
- 8 Gemeinde Lachen
- 9 Gemeinde Woringen
- 10 Industrie- und Handelskammer Schwaben
- 11 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen
- 12 Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz
- 13 Landratsamt Unterallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft
- 14 Landratsamt Unterallgäu, Kreisbrandrat
- 15 Landratsamt Unterallgäu, Kreisheimatpfleger
- 16 Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz
- 17 Landratsamt Unterallgäu, Tiefbauverwaltung
- 18 Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht

- 19 Lechwerke AG, Augsburg
- 20 Markt Bad Grönenbach
- 21 Marktgemeinde Ottobeuren
- 22 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 23 Regionalverband Donau-Iller
- 24 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 25 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 26 Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: 2. Entwurf Planzeichnung vom 30. Oktober 2025

Teil B: 2. Entwurf Textliche Festsetzungen vom 30. Oktober 2025

Teil C: 2. Entwurf Begründung vom 30. Oktober 2025

19 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 30. Oktober 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Wolfertschwenden, den

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin