



Stand: 06.12.2018

Gemeinde Wolfertschwenden
Bebauungsplan „An der Kuckuckshecke“
1. Änd. Bebauungsplan „Brandholzer Steige“
Begründung

Auftraggeber:
Gemeinde Wolfertschwenden
Rathausplatz 1, 87787 Wolfertschwenden
Telefon: 08334/230, Telefax: 08334/1398

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

GEMEINDE WOLFERTSCHWENDEN LANDKREIS UNTERALLGÄU

BEGRÜNDUNG

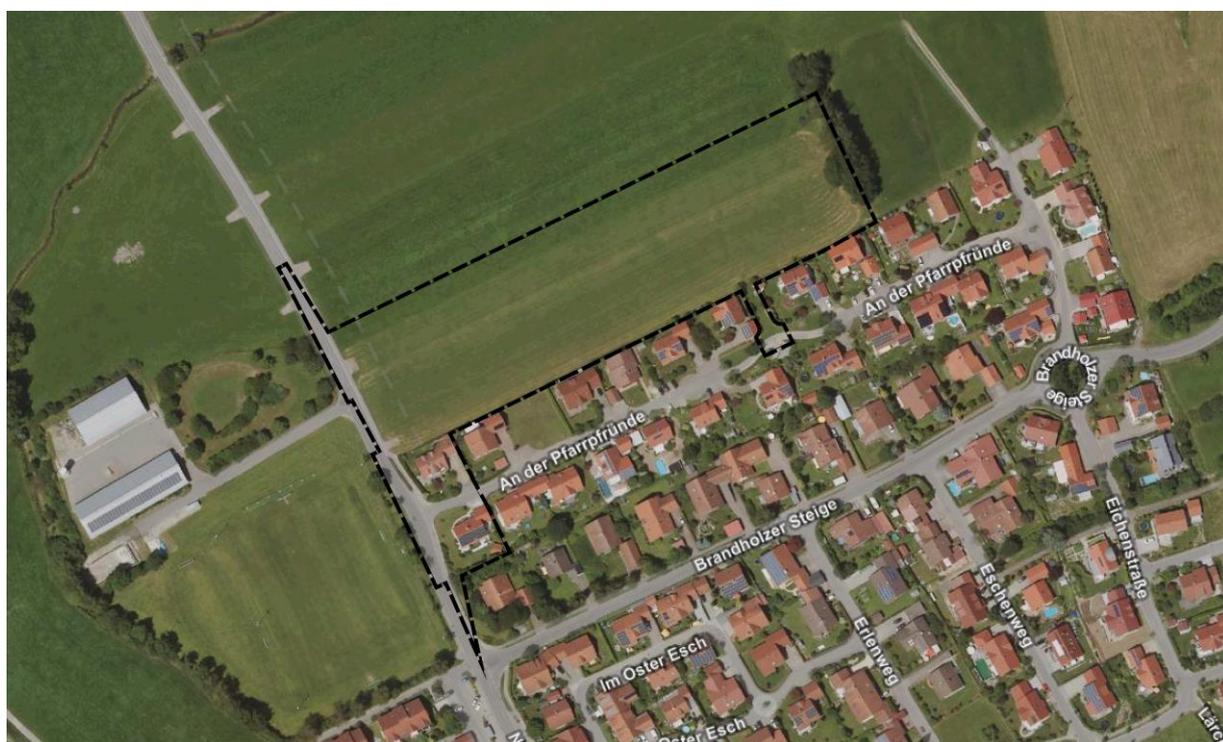
für den Bebauungsplan „An der Kuckuckshecke“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 06.12.2018 sowie für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brandholzer Steige“ vom 06.12.2018.

1.0 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern (TF) 183 TF, 184 TF, 184/1 TF, 184/16 TF, 185/2 TF, 185/5 TF, 185/6.

Das Gelände ist als landwirtschaftliches Intensivland anzusprechen, innerhalb des Gebietes liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt die Niederdorfer Straße (Kreisstraße MN 18) dar.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nächste angrenzende landwirtschaftlich genutzte Wiese mit der Flurnr. 185 begrenzt.

Die Abgrenzung im Osten bildet das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8127-0145-001, die sogenannte „Kuckuckshecke“.

Südlich wird das Plangebiet vom Baugebiet „Brandholzer Steige“ begrenzt, wobei Teile dieses Gebietes in die Änderung miteinbezogen wurden, zum einen um den seinerzeit nicht realisierten Grünstreifen dem neuen Baugebiet zuzuschlagen und zum anderen, um die Höhenentwicklung der Bebauung an der Niederdorfer Straße im Sinne einer städtebaulichen Verbesserung anzupassen.

1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Wolfertschwenden hat derzeit keinerlei Bauland anzubieten. Das Gebiet dient ausschliesslich der Deckung des organischen Bedarfs. Baulücken oder nennenswerter Leerstand sind nicht zu verzeichnen. Zudem ist Wolfertschwenden künftig im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen.

Insgesamt sollen 20 öffentlich zu vergebende Bauparzellen mit Größen von ca. 350-800 qm für Ortsansässige angeboten werden. Die Parzellierung sieht auch im Sinne des Flächensparens die Realisierung gemischter Wohnformen vor. So werden neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten und „Kleinfamilienhäuser“ mit sparsamen Grundstücksgrößen vorgesehen, damit auch einkommensschwächere Bewerber zum Zug kommen bzw. Bewerber, die keinen oder nur einen kleinen Garten bevorzugen.

Zusätzlich werden auch zwei private bereits bebaute Parzellen überplant, um künftig entlang der Niederdorfer Straße aus städtebaulichen Gründen eine höhere Traufhöhe zu ermöglichen.



Areal Plangebiet

Für die Erschließung existieren zwei Anschlussmöglichkeiten (Niederdorfer Straße und An der Pfarrpfünde), die beide zur besseren Verteilung des Verkehrsaufkommens genutzt werden sollen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer fussläufigen Anbindung.

Die Firstrichtungen sollen überwiegend der herrschenden Ortsstruktur in diesem Bereich angepasst werden.

In das bestehende Biotop soll nicht eingegriffen werden, vielmehr soll dieses räumlich erweitert werden.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Im neuen Landesentwicklungsprogramm vom 01.03.2018 liegt Wolfertschwenden im allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, benachbart zum Oberzentrum Memmingen. Das LEP trifft hierzu folgende Aussagen:

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen (G)

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern

und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.03.2018

(G)

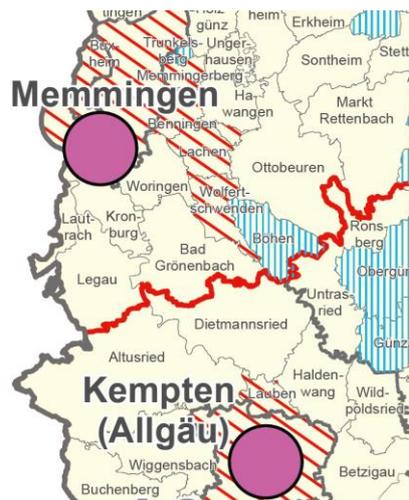
Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen

Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

3.1 Flächensparen

(G)

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



Auszug LEP-Strukturkarte 2018

Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt im Ort selbst (z. B. Dorfladen) sowie über das Oberzentrum Memmingen.

1.3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller stammt aus dem Jahr 1987 und wird dem neuen LEP innerhalb der nächsten drei Jahre angepasst.

Wolfertschwenden liegt im allgemeinen ländlichen Raum, unmittelbar an der ehemals dargestellten überregionalen Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Memmingen und Kempten, die im neuen LEP zwar nicht mehr erwähnt wird, aber dennoch den Verflechtungsbereich für die Versorgung mit Arbeitsplätzen und den Einzugsbereich für die Güter des nicht alltäglichen Bedarfes aufzeigt.

Als Maßstab für die Siedlungstätigkeit der Gemeinden ist vor allem die organische Entwicklung anzusehen. Deren Umfang bemisst sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auch den einer angemessenen Zuwanderung, z.B. von Personen, die am Ort oder einer Nachbargemeinde einen Arbeitsplatz haben. Dieser Bedarf ist aufgrund des großen Arbeitsplatzangebotes in Wolfertschwenden nicht zu unterschätzen. Nicht in den Rahmen einer organischen Entwicklung fällt eine von außen herangetragene übermäßige Zuwanderung. Dies ist aber nicht beabsichtigt.

1.3.3 Flächennutzungsplan

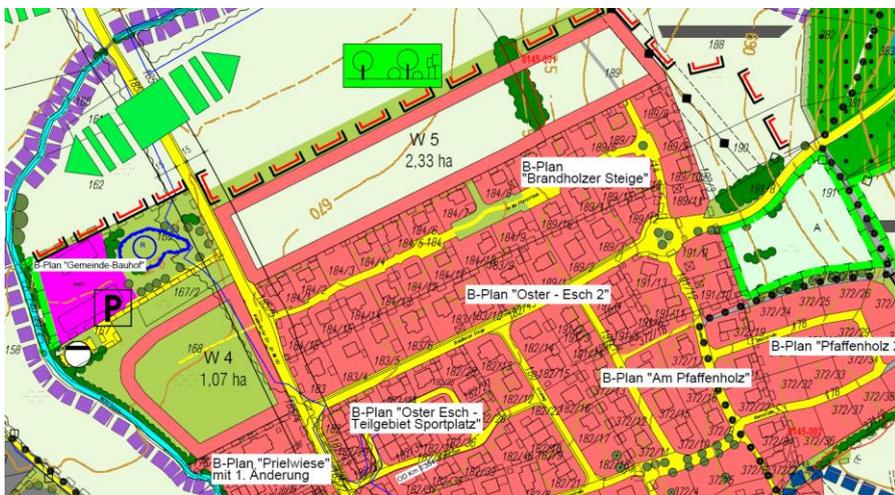
Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, parallel befindet sich der neue Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Aufstellung.

Die zu überplanende Fläche wird im neuen FNP als Bauerwartungsland (Wohnbaufläche W 5) dargestellt. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Bereich noch als landwirtschaftliche Nutzfläche definiert.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist es nicht erforderlich, dass der neue FNP vor dem Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.



Auszug Flächennutzungsplan Bestand



Auszug Flächennutzungsplan neu

1.3.4 Bebauungsplan

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Gemeindebesitz.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, der mit dem parallel aufzustellenden Flächennutzungsplan übereinstimmen wird.

Die Voraussetzungen hierfür sind nach Einschätzung des Verfassers aufgrund nachfolgender Überprüfung gegeben:

Bauraum 1:	2.039,17 qm x GRZ = 0,35	713,71 qm
Bauraum 2, 3 +4:	6.901,84 qm x GRZ = 0,20	1.380,37 qm
Bauraum 5:	4.754,54 qm x GRZ = 0,30	1.426,36 qm

Summe max. überbaubare Fläche 3.520,44 qm

Die maximal überbaubare Fläche ist kleiner als 10.000 qm, somit kann § 13 b BauGB angewendet werden, weder ein Vogelschutzgebiet noch eine Flora-Fauna-Habitat –Schutzgebiet ist betroffen.

Bezüglich des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ ist festzustellen, dass in Wolfertschwenden keine grösseren zusammenhängenden Flächen für eine Nachverdichtung im Ortsinneren bestehen bzw. Baulücken oder Leerstände vorhanden sind.

1.3.5 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

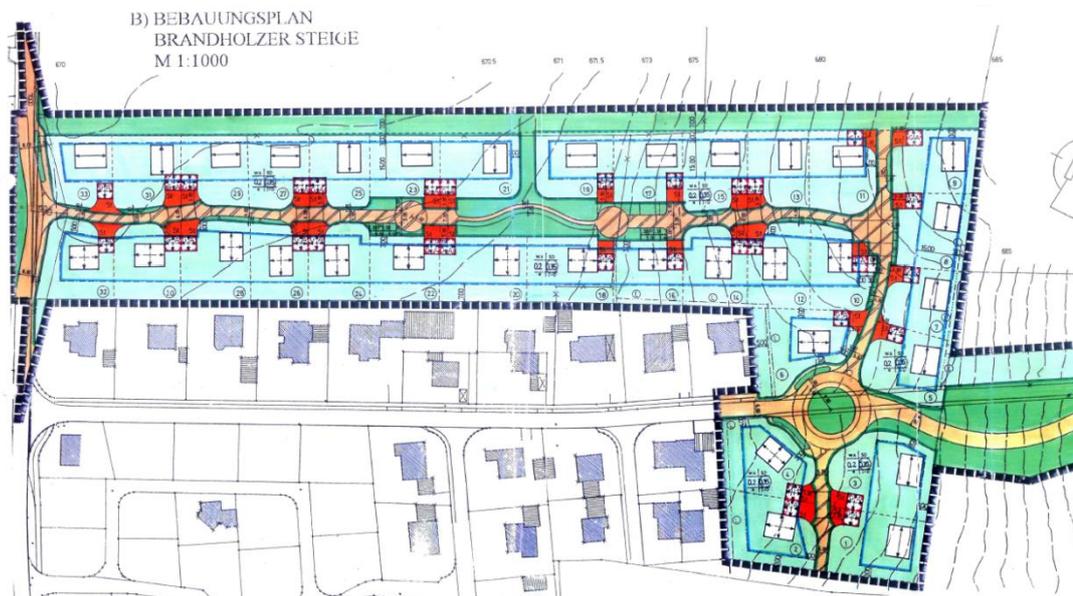
1.3.6 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Das Plangebiet schließt im Süden an den Bereich „Brandholzer Steige“ an, der in den letzten Jahren bebaut wurde. Die überwiegende vorherrschende Firstausrichtung ist Ost-West ausgerichtet. Nur im Osten gegen den Hang herrscht eine andere Firstrichtung vor.

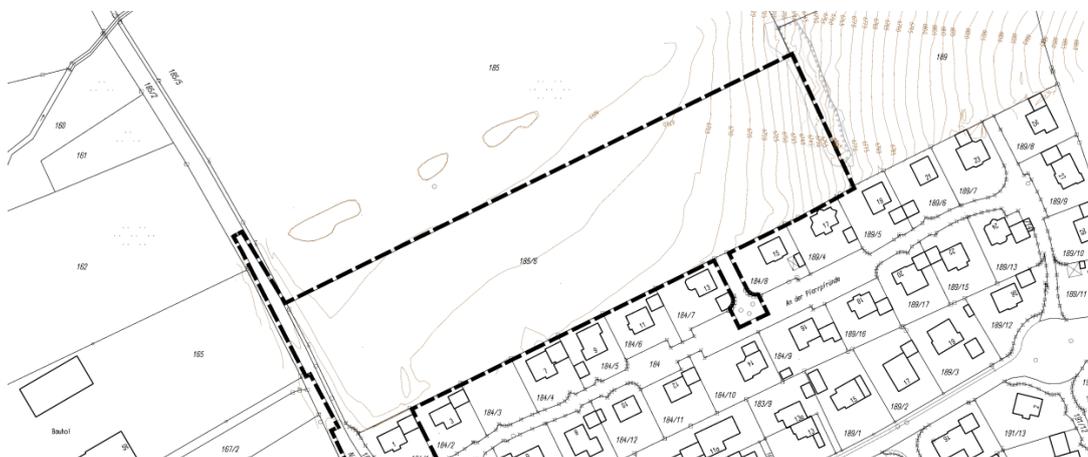


Auszug Bebauungsplan „Brandholzer Steige“

In der angrenzenden Bebauung besteht ein maximaler Zulässigkeitsmasstab von zwei Vollgeschossen (I+D) mit einem Kniestock von 90 cm und ca. 40–45 ° Dachneigung. In der äusseren Erscheinung handelt es sich also um Kniestockhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und steilem Dach.

1.4.2 Topographie

Das Gelände kann im unteren Bereich nach Westen als relativ eben bezeichnet werden (Anschluss Niederdorfer Straße 670,70 ü. NN), nach der fussläufigen Anbindung zum Baugebiet „Brandholzer Steige“ steigt der Hang zunächst flach und dann hinter dem Biotop nach Osten hin steiler an (676,0 ü. NN), insgesamt also ein Höhenunterschied von 5,30 m innerhalb des Plangebietes.



1.4.3 Erschliessung

Für das Plangebiet bestehen die bereits erwähnten zwei Anknüpfungsmöglichkeiten. Die Niederdorfer Straße ist zugleich Kreisstraße, auf die Fortführung des im anschließenden Bebauungsplan „Brandholzer Steige“ dargestellten mit einem Grünstreifen getrennten Gehsteiges wird Wert gelegt.

Im benachbarten Bebauungsplan wurde seinerzeit ein Grünstreifen als Verbindung zu den Wiesen nach Norden offen gelassen, dieser Bereich wird mit überplant, da hier die Möglichkeit einer fussläufigen Verbindung besteht.

1.4.4 Gebietscharakter

Bei den im Süden anschließenden Bereich handelt es sich um „Allgemeine Wohngebiete“.

1.4.5 Ökologie

Die Wiesen innerhalb des Geltungsbereiches weisen eine geringe Artenzusammensetzung auf und werden als Intensivgrünland bzw. als Weide genutzt.

Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes nur im Bereich des gesetzlich geschützten Biotopes Nr. 8127-0145-001 vorhanden.



Luftbild mit eingetragenen Biotopgrenzen.

Folgender Eintrag ist vermerkt:

Kleinere Gehölzstrukturen bei Wolfertschwenden und Fricken

Am Nord- u. Ostrand von Wolfertschwenden sowie bei den Gehöften "Fricken" befinden sich Hecken und Feldgehölze, die in 2 von W-nach O durchnummerierten Teilflächen erfaßt wurden. Angrenzende Flächen sind Intensivgrünland, mesophiler Laubwald, aufgelassene Weide, Straße u. Feldweg.

01 stellt eine 4m breite, lockere, teils unterweidete Baumhecke zwischen Intensivwiesen u. -weiden dar auf sw-exponierter, mäßig steiler Geländeböschung. In der bis über 15m hohen Baumschicht stehen meist Eschen u. Traubenkirschen mit einz. Birken u. Zitterpappeln; Sträucher sind eingruppiert mit meist älteren Weißdornen u. Schwarzem Holunder; der teils üppige, frisch-nitrophile Unterwuchs zeigt häufig Scharbockskraut, Brennessel, Wiesenkerbel u.a., siehe nachfolgende Auflistung !

Artnamen (latein)

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aegopodium podagraria
Agrostis capillaris
Alnus incana
Angelica sylvestris
Betula pendula
Brachypodium sylvaticum
Campanula rotundifolia agg.
Campanula trachelium
Carex sylvatica
Chaerophyllum aureum
Clematis vitalba
Clinopodium vulgare
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus
Crataegus monogyna s.l.
Dactylis glomerata agg.
Daucus carota
Deschampsia cespitosa s.str.
Dryopteris filix-mas agg.
Epilobium hirsutum
Epilobium montanum
Equisetum hyemale
Euonymus europaea
Eupatorium cannabinum
Euphorbia cyparissias
Fagus sylvatica
Festuca arundinacea
Fragaria vesca
Fraxinus excelsior
Galeopsis tetrahit agg.
Galium aparine agg.
Galium mollugo agg.
Galium odoratum
Galium sylvaticum agg.
Geranium robertianum s.str.
Geum urbanum
Glechoma hederacea
Hedera helix
Heracleum sphondylium
Hieracium murorum
Hypericum perforatum
Impatiens glandulifera

Artnamen (deutsch)

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Giersch
Rotes Straußgras
Grau-Erle
Wald-Engelwurz
Hänge-Birke
Wald-Fiederzwenke
Artengruppe Rundblättrige Glockenblume
Nesselblättrige Glockenblume
Wald-Segge
Gold-Kälberkopf
Gewöhnliche Waldrebe
Wirbeldost
Blutroter Hartriegel
Europäische Hasel
Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Artengruppe Wiesen-Knäuelgras
Wilde Möhre
Rasen-Schmiele
Artengruppe Gewöhnlicher Wurmfarne
Zottiges Weidenröschen
Berg-Weidenröschen
Winter-Schachtelhalm
Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Hanf-Wasserdost
Zypressen-Wolfsmilch
Rotbuche
Rohr-Schwengel
Wald-Erdbeere
Gewöhnliche Esche
Artengruppe Gewöhnlicher Hohlzahn
Artengruppe Kletten-Labkraut
Artengruppe Wiesen-Labkraut
Wohlriechendes Labkraut, Waldmeister
Artengruppe Wald-Labkraut
Stinkender Storchnabel
Gewöhnliche Nelkenwurz
Efeu-Gundermann
Gewöhnlicher Efeu
Wiesen-Bärenklau
Wald-Habichtskraut
Tüpfel-Johanniskraut
Drüsiges Springkraut

<i>Knautia arvensis</i> s.str.	Wiesen-Witwenblume
<i>Knautia dipsacifolia</i>	Wald-Witwenblume
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Luzula sylvatica</i> s.l.	Wald-Hainsimse
<i>Mercurialis perennis</i>	Wald-Bingelkraut
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost
<i>Phleum pratense</i> agg.	Artengruppe Wiesen-Lieschgras
<i>Picea abies</i>	Rot-Fichte
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prenanthes purpurea</i>	Purpur-Hasenlattich
<i>Primula elatior</i>	Hohe Schlüsselblume
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	Artengruppe Schlehe
<i>Pulmonaria officinalis</i> agg.	Artengruppe Geflecktes Lungenkraut
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa canina</i> var. <i>canina</i>	Einfachgezähnte Hunds-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus ebulus</i>	Zwerg-Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knotige Braunwurz
<i>Senecio ovatus</i>	Fuchs' Greiskraut
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Wiesen-Löwenzähne
<i>Urtica dioica</i> s.l.	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i> s.l.	Gamander-Ehrenpreis
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Vicia cracca</i> agg.	Artengruppe Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

1.4.6 Wasserwirtschaft

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Eine Anschlußmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde besteht. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.4.7 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Dies betrifft ausschließlich die Ecke im südwestlichen Bereich des Plangebiets, der schon bebaut ist.

2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept

Ziel ist es, einerseits die bestehende Siedlungsstruktur fortzuentwickeln und andererseits städtebauliche Räume entstehen zu lassen. Die städtebauliche Struktur des Altortes wird insofern fortgesetzt, dass die Gebäude an der Hauptstraße giebelständig und zweigeschossig angeordnet werden. Diese beiden Geschosswohnungsbauten stärken die Raumwand entlang der Niederdorfer Straße und bilden zusammen mit den Garagen eine Art Vorhof, bevor es ins eigentliche Baugebiet geht. Zur Sicherung der Raumkante entlang der Niederdorfer Straße wird hier eine Baulinie eingezogen.

Die Mehrzahl der Gebäude werden wie auch im Nachbarbaugebiet mit der Firstrichtung Ost-West festgesetzt, daneben gibt es aber auch Gebäude, die bewusst gedreht werden um z. B. unter dem Biotop einen räumlichen Abschluß zu bilden. So entsteht im unteren Bereich ein längsrechteckiger Straßenraum, der unterhalb des Biotops in einen Platzbereich mündet. An diesen Platzbereich schliesst eine öffentliche Grünfläche an, die für informelle Treffen und fürs Spielen genutzt werden kann.



2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden unter B planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet wird vornehmlich dem Wohnen dienen, daher soll dieses wie auch das benachbarte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden ausgeschlossen, da dies zum einen der städtebaulichen und verkehrlichen Lage des Gebietes widersprechen würde und zu unangemessenem Verkehr oder Lärmbeeinträchtigung führen würde, die Grundstückszuschnitte sind darüber hinaus nicht dafür ausgelegt. Zudem wird hierdurch dem Schreiben vom 13.12.2017 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr entsprochen, um das Beeinträchtigungspotential gegenüber Umweltbelangen gering zu halten.

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum ansteigenden Hang und zur Lage zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.

Die Zahl der Wohnungen wurde differenziert je Baumraum festgelegt. Für Bauraum 1, in dem Geschosswohnungsbauten möglich sein sollen, wurden maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt, damit eine Umsetzung auch wirtschaftlich vertretbar ist. In Bauraum 5 werden nur eine Wohneinheit pro Gebäude festgelegt, da die Grundstücke sehr klein bemessen sind und daher auch nicht mehr Stellplätze pro Grundstück untergebracht werden können. Ansonsten werden zwei Wohneinheiten pro Gebäude an Betracht der Stellplatzunterbringung für angemessen erachtet.

zu B 3. Bauweise

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, da hier die überwiegende Nachfrage besteht.

zu B 6. Mindestgröße von Grundstücken

Um eine ungewollte Teilung und Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 425 qm festgesetzt.

zu B 7. Garagen/Stellplätze/ Nebengebäude

Garagen und Nebenanlagen können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten. Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden werden für Nebengebäude genaue Vorgaben erlassen.

2.2 Verkehr

zu B 8. Verkehrsflächen

Die Erschließung des unteren Gebietes erfolgt über die Planstraße A, die in einem Wendehammer endet. Von hier aus erfolgt eine fußläufige Verbindung zum Baugebiet „Brandholzer Steige“ sowie zum oberen Bereich östlich der Kuckuckshecke (Steigung ca. 8 %). Die Planstraße A wird bewusst nach Norden hindurch geführt, falls hier spätere Erweiterungen erfolgen sollten, zudem ist der landwirtschaftliche Verkehr hier möglich. Innerhalb der Neubaufäche wird für die Planstraße A ein Straßenraum von ca. 7,50 m Breite (Fahrbahn 5,00 m) vorgesehen. Zur Schneeablage wird bei Planstraße A längs ein Grünstreifen, der auch Baumstandorte aufnimmt, mitgeführt.



Auszug Entwurf Bebauungsplan

Nach Osten wird ein befestigter Fussweg angelegt, der vielleicht einmal im Falle einer späteren Siedlungserweiterung zum östlichen Bereich führen kann und auch die Zugänglichkeit zum Biotop (Pflage) sicherstellt.

Zur Vernetzung mit dem Baugebiet „Brandholzer Steige“ wird ebenfalls ein Fussweg neu geplant, somit können sich die Bewohner beider Gebiete auch an der neuen öffentliche Grünfläche treffen, die Kinder können fußläufig sicher von einem Bereich in den anderen wechseln.

2.3 Wasserwirtschaft

Eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Die Entwässerung des Baugebietes „An der Kuckuckshecke“ ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Das häusliche Schmutzwasser wird dem Gruppenklärwerk Heimertingen der Stadt Memmingen zugeleitet. Das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden innerhalb des AV Memmingen für die geplante Bebauung ist nach Rücksprache noch ausreichend.

Auf die Beachtung der im DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) aufgeführten Grundsätze wird hingewiesen.

Ferner 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.

zu B 9. Flächen für die Regenrückhaltung

Aus Gründen der Regenrückhaltung (Hochwasserspitzen) werden Massnahmen zur Verdunstung und Versickerung sowie zur Rückhaltung (private Zisternen, öffentliche Rigolen und Rückhaltebecken) vorgeschrieben.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ein Sickertest wurde im Bodengutachten von Ing.büro ICP, Altusried vom 12.04.2018 im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführt. Folgende Aussagen wurden dem Gutachten entnommen:

In der Verwitterungsdecke und dem tertiären Tonmergel ist die Durchlässigkeit mit einem kf-Wert $< 10^{-6}$ m/sec zu gering.

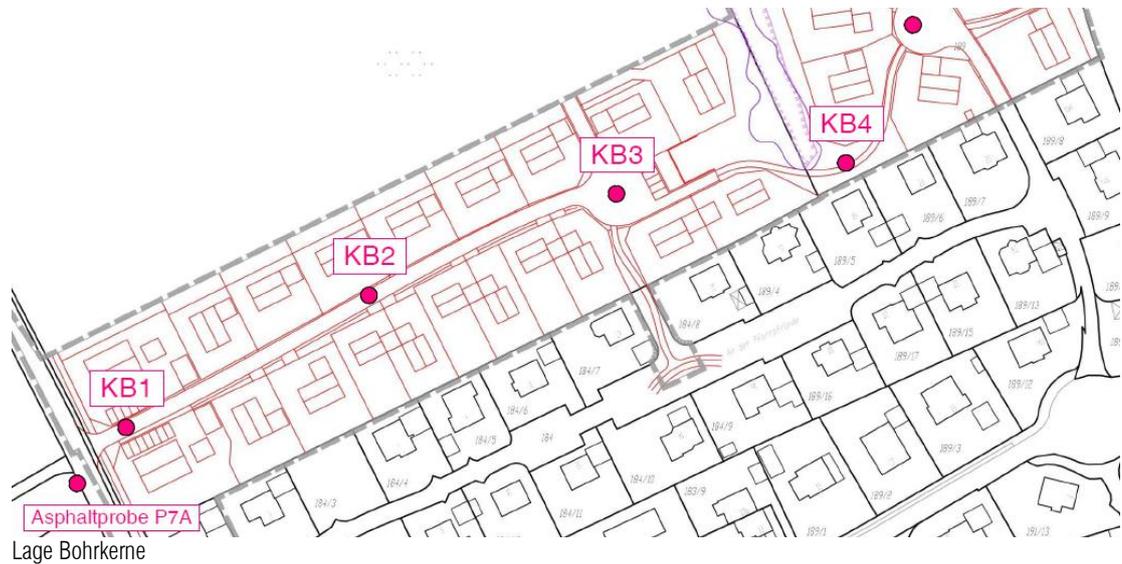
Im Quartärkies ist eine ausreichende Durchlässigkeit für Versickerungszwecke vorhanden.

Hier kann ein Bemessungswert von $k_f = 9 \times 10^{-4}$ m/sec angesetzt werden.

Da die Quartärkies-Vorkommen nur im westlichen Baugebiet, etwa westlich KB3, vorhanden sind, sind Sickeranlagen in diesem Teil vorzusehen. Der östliche Teil (Hanglage östlich KB3) ist für Sickeranlagen ungeeignet.

Sickeranlagen im westlichen Teil müssen an den gut durchlässigen Quartärkies angebunden werden, der dort in Tiefen ab 2,9 bis 4,0 m ansteht.

Der MHGW liegt im westlichen Teil unterhalb NN+664,50 m (Flurabstand $> 5,0$ m), so dass ausreichend ungesättigter Sickerraum vorhanden ist.



Lage Bohrkerne

Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 27.05.2014 über eine beschränkte Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Ortsbereich von Wolfertschwenden über 11 Einleitungsstellen in den Mühlbach.

zu B 10. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser

Hinsichtlich der Ausführung von Kellergeschossen ist zu berücksichtigen, dass die Lage in den stark durchfeuchteten bindigen Böden zu aufstauendem Sickerwasser am Bauwerk führen kann. Es sind entsprechende Abdichtungen am Bauwerk vorzusehen bzw. werden wasserdichte Bauweisen empfohlen.

Da mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist, sind Massnahmen untersagt, die bewirken, dass abfließendes Wasser gebündelt Nachbarn zugeleitet wird und hierdurch Schäden an fremdem Eigentum entstehen.

2.4 Ökologie

zu B 11 Öffentliche und private Grünflächen

Für die Ortsrandeingrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt, auf Privatgrundstücken ist geplant eine Kautio zu vereinbaren, die nach der Bepflanzung des Ortsrandes wieder ausbezahlt wird. Die Bepflanzung am östlichen Ortsrand erfolgt auf Gemeindegrund und wird auch ökologische Funktionen übernehmen. Die straßenbegleitende Begrünung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme. Bei der Pflanzenbeschaffung ist auf das FoVG zu achten (autochthone Pflanzen).

In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw- Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten, eine zusätzliche Regelung im Kaufvertrag zur Durchsetzung dieser Vorgabe wird empfohlen.

zu B 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das bestehende Biotop soll in seiner Substanz erhalten und gepflegt werden. Zusätzlich soll es flächenmässig durch Naturverjüngung erweitert werden. Zur Überwinterung von Insekten empfiehlt es sich auch, Staudenstreifen über den Winter stehen zu lassen.

zu B 13 Öffentliche Grünfläche

Für Kinder wird ein Kinderspielplatz im Sinne einer Naturerlebnisraumes auf einer an die Kuckuckshecke angrenzenden Fläche festgesetzt. Die Spielfläche ist extensiv geplant, Naturmaterialien sollen zum freien Spiel einladen. Für Insekten soll eine blütenreiche Wiese angesaet werden.

2.5 Gestaltung

In der Satzung wurden unter C bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

zu C 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung sowie die Ortsrandlage angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen festgelegt. Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs zwei Vollgeschosse ausgebildet werden. Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurden Höhenfestpunkte definiert.

Die Hauptfirstrungen werden festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Siedlungsstruktur in Übereinstimmung mit dem Altort und dem Nachbargebiet zu erreichen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen, ebenso Quergiebel bzw. Zwerchiegel, sowie Wiederkehr als ortstypische Bauform.

zu C 2. Höhenlage des Gebäudes

Die angegebene Fertigfussbodenhöhe wird festgesetzt, da sich von hier aus die Traufhöhe berechnet. Für die zusammengebauten Garagen werden ebenfalls Höhenvorgaben erlassen, damit zwischen den Garagen keine Sockel entstehen und eine durchgehende Dachebene möglich ist.

zu C 3. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt. Dies betrifft aber nicht Natursteinmauern mit schrägem Anlauf, die aus topographischen Gründen erforderlich sind.

Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden, um den öffentlichen Straßenraum von davor parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Gabionenwände an öffentlichen Straßenräumen werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Straßengestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

Da in bewegtem Gelände gebaut wird, besteht die Wahrscheinlichkeit, dass zu hohe Mauern errichtet werden, daher wird die Höhe von Mauern auf 1,25 m begrenzt. Falls notwendig kann ja im Grundstück eine zweite Mauer im Sinne einer Abtreppung (Berme) gesetzt werden.

zu C 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus Gründen der Regenrückhaltung sind Stellplätze sickertauglich zu gestalten.

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen (Verschattung) direkt auf der Grenze zu schützen.

2.6 Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt dass im Geltungsbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen vermerkt sind.

2.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung der vorgesehenen Bebauung ist nach Erweiterung des 1-kV-Versorgungsnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 264 „Brandholzer Steige“ gesichert. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

2.8 Telekommunikation

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49391580213737

Telefon: +49 251 78877701

Der Bestand und Betrieb bestehender Telekommunikationsleitungen 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.

Spätestens 4 Monate vor Baubeginn ist Kontakt aufzunehmen mit

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Str. 2
86368 Gersthofen

Der Versorger LEW TelNet GmbH unterhält im Plangebiet keine Leitungstrassen, konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

2.9 Entsorgung

Für die Müllabfuhr wurden Wendemöglichkeiten mit ausreichender Größe vorgesehen.