



Projekt-Nr. 3927-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Am Schützenheim – Erweiterung OT Dietratried“

Gemeinde Wolfertschwenden

Teil B: Begründung

i. d. F. vom 17. März 2022 mit redaktionellen
Änderungen vom 23. Februar 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
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	7
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7	Erschließung	9
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Parkplätze	9
8	Immissionsschutz	9
8.1	Verkehrslärm	9
8.2	Gewerbelärm	10
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	11
10	Spezieller Artenschutz	12

11	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
12	Ver- und Entsorgung	14
12.1	Wasserversorgung	14
12.2	Abwasserentsorgung, Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
12.3	Stromversorgung	14
12.4	Fernmeldeanlagen	15
12.5	Abfallbeseitigung	15
13	Brandschutz	15
14	Bodendenkmalschutz	15
15	Planungsstatistik	15
16	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	16
16.1	Erschließungsmaßnahmen	16
16.2	Bodenordnung	16
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
18	Anlagen	17
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
20	Verfasser	17

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wolfertschwenden hat in seiner Sitzung vom 17. März 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schützenheim – Erweiterung OT Dietratried“ beschlossen und am 1. April 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt und danach das Baulandmobilisierungsgesetz am 23. Juli 2021 erneut in Kraft gesetzt, der es Städten und Gemeinden ermöglicht, Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau im beschleunigten Verfahren einzubeziehen. Gemeinden können – befristet bis zum 31. Dezember 2022 – für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zudem darf der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter 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. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2022 gefasst werden (§ 13b Satz 2, 2. HS BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. März 2022 und daher innerhalb der normierten Frist gefasst. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß §§ 13b Satz 1, 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 17. März 2022 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 1. April 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 11. April 2022 bis 13. Mai 2022 im Rathaus der Gemeinde Wolfertschwenden öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11. April 2022 bis 13. Mai 2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Wolfertschwenden hat am 23. Februar 2023 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden und dessen Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet im überwiegenden, östlichen Teil als Wohngebiet und im westlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Wolfertschwenden mehrere Bereiche im Gemeindegebiet als Wohnbauflächen ausgewiesen. Nachdem diese Wohnbauflächen vollständig veräußert sind und die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Wolfertschwenden ungebrochen ist, sieht sich die Gemeinde vor die Aufgabe gestellt, weitere Bauflächen zur Deckung dieser Bauanfragen bereitzustellen.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, weist die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in Wolfertschwenden im letzten Jahrzehnt von 2011 bis 2020 einen Zuwachs von 8,3 % um 169 Personen bzw. jährlich von 0,9 % um 19 Personen auf. Die Gemeinde hatte zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 2.036 Einwohner. Dem stehen ebenfalls zum 31.12.2020 3.548 Beschäftigte in Wolfertschwenden gegenüber. Um Beschäftigten vor Ort Wohnraum bereitzustellen ist die Schaffung von Wohnraum im gegebenen Maß erforderlich. Die aktuellen Anfragen zu Bauplätzen übersteigen bei Weitem die mit dem Bebauungsplan geschaffenen neuen Grundstücke. Der der Planung zugrunde liegende Bedarf ist daher begründet.

Die Gemeinde Wolfertschwenden beabsichtigt daher, ein Wohngebiet im Westen des Ortsteils Dietratried auszuweisen und bauleitplanerisch zu sichern. Bereits mit der ursprünglichen Planung des Wohngebietes am Schützenheim wurde die Grundlage für diese Erweiterung vorgesehen, die heute mit dem gegenständlichen Bebauungsplan vorliegt. Das neue Baugebiet umfasst 13 Bauplätze auf insgesamt ca. 1,23 ha. Die Gemeinde Wolfertschwenden hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Adäquate Baugrundstücke im Innenbereich oder bestehende Baulücken bzw. Leerstände werden durch die Gemeinde aktiv und ständig nachgesucht, sind bis auf Weiteres jedoch nicht in entsprechendem Umfang vorhanden. Im Ortsteil Dietratried sind keine weiteren adäquaten Baugrundstücke vorhanden, leerstehende Bausubstanz bzw. freie Baulücken im Innenbereich befinden sich in Privatbesitz. Weitere Gründe für den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebaute Ortsteile an und befindet sich im direkten Anschluss an das Baugebiet „Am Schützenheim“. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.

- Durch das Plangebiet wird der Siedlungsrand sinnvoll erweitert und in seinem Verlauf harmonisiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.
- Die Flächenbereitstellung ist gegeben und eine Baugebietsrealisierung ist unmittelbar möglich.

Das Baugebiet kann über die Verbindung an die bestehende Straße „Am Schützenheim“ an den örtlichen Verkehr angeschlossen werden.

2.2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der im Kapitel 2.2.1 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebenen Sachverhalte ergeben sich derzeit keine Planungsalternativen.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Dietratried, westlich des Wohngebiets „Am Schützenheim“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schützenheim – Erweiterung OT Dietratried“ umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 147 sowie den südlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 63/1, Gemarkung Dietratried. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,23 ha.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 650 bis 651 m über NHN und ist weitgehend eben.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus ist das Plangebiet unbebaut sowie baum- und strauchfrei.

3.3 Bestand außerhalb

Im Süden verläuft entlang der Grenze des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, daran schließen sich jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und Osten befinden sich im direkten Anschluss die Wohngebiete „Am Schützenheim“ und „an der Wiesenstraße“. Westlich befindet sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), an deren westlichen Rand sich die Bahnlinie Kempten – Memmingen befindet.

Nordwestlich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Gerätehalle in einer Entfernung von ca. 20 m angesiedelt.

4 Landesplanerische Überprüfung

Landesplanung

Die Gemeinde Wolfertschwenden liegt zwischen Memmingen und Kempten und ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) als mit Verdichtungsansätzen ländlicher Raum dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G)**) des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 1. Januar 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Ausweisung des Wohngebietes im Ortsteil Dietratried schließt unmittelbar an bebaute Ortsteile an und befindet sich im direkten Anschluss an das Baugebiet „Am Schützenheim“. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Begründung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolfertschwenden stellt den Bedarf von zusätzlichem Wohnbaugebiet in der Gemeinde Wolfertschwenden fest. Innerörtliche Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung und können daher nur zu einem geringen Anteil für den künftigen Flächenbedarf tatsächlich mobilisiert werden.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Der Siedlungsrand wird sinnvoll erweitert und in seinem Verlauf harmonisiert.

Regionalplanung

Die Gemeinde Wolfertschwenden gehört regionalplanerisch zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Die Gemeinde gehört

der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Raum. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Bad Grönenbach. Für das Bebauungsplangebiet liegen gemäß Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das geplante Baugebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken zu befriedigen. Innerhalb des Gebietes können bis zu 13 Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 1,23 ha untergebracht werden. Erschlossen werden die Grundstücke über die bestehende Erschließungsstraße „Am Schützenheim“ im Osten.

Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an dem östlich benachbarten Bebauungsplan „Am Schützenheim“ im dem Plangebiet anschließenden Bereich. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen daher weitgehend der tatsächlichen Umgebungsbebauung.

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen etc.) sind erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Ebenfalls aus ortsplannerischen Gesichtspunkten ist die Gestaltung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen reglementiert und sind Werbeanlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen und dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung und Begrenzung der Wohneinheiten wird die Struktur der bestehenden, angrenzenden Bebauung übernommen. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus soll eine zu hohe wohnbauliche Dichte am Ortsrand verhindern.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen im Sinne der BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,35, GFZ 0,6) ermöglichen eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte lockere Bauweise. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 entspricht den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes „Am Schützenheim“.

Ebenfalls am Bestand orientieren sich die zulässigen Gebäudetypen mit ihren Dachformen, Dachneigungen, maximal zulässigen Vollgeschossen sowie maximal zulässigen Wandhöhen und Gebäudeoberkanten.

Der untere Bezugspunkt der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird als Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite oder Gebäudekante festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den östlichen Anschluss an die Straße „Am Schützenheim“ erschlossen. Damit wird die Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz sichergestellt. Das Plangebiet ist durch eine Ringstraße erschlossen, die Befahrung durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist durch die Dimensionierung der Straße sichergestellt.

7.2 Parkplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet soll auf den jeweiligen Wohngrundstücken erfolgen. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend frei zuhalten wird daher festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum mindestens 6,00 m betragen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Anschluss von im Norden und Osten bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken am westlichen Rand des Ortsteils Dietratried. Von den benachbarten Verkehrswegen sind keine über die für Erschließungsstraßen in einem Wohngebiet typischen Emissionen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

8.1 Verkehrslärm

Ca. 930 m westlich des Plangebietes verläuft in nord-südlicher Richtung die BAB 7. Von relevanten Lärmbelastungen ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen. Ebenfalls westlich verläuft in ca. 60 m Entfernung im Süden und ca. 100 m Entfernung im Norden des Plangebietes die Bahnlinie Kempten - Memmingen. Auf dieser Strecke verkehrt etwa stündlich zwischen 05:00 Uhr und 22:00 Uhr jeweils in beide Richtungen ein Regionalzug.

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 3927-405-KCK) vom 22. November 2022 zur Beurteilung der Schienenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Schienenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schall-

schutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Nachtzeit innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Nachtzeit ist im Bebauungsplan für die westliche Bauzeile festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Räume (z. B. Schlafräume) eine ausreichende Belüftung unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten ist. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt. Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

8.2 Gewerbelärm

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und Silageanlagen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass trotz Berücksichtigung eines konservativen Emissionsansatzes mit entsprechenden Einwirkzeiten im Regelbetrieb an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte sehr deutlich unterschritten werden. Da die Immissionsrichtwerte für „allgemeine Wohngebiete“ im Bebauungsplangebiet um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden, liegen diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der Anlage (entspricht Landwirtschaftsbetrieb) gemäß Ziff. 2.2 der TA Lärm.

Sofern eine Silo-Befüllung tatsächlich an einem Tag mit entsprechend berücksichtigter hoher Intensität erfolgt, werden mit Ausnahme an zwei Immissionsorten (hier geringfügige Überschreitung) innerhalb des B-Plangeltungsbereiches überall die Immissionsrichtwerte für „allgemeine Wohngebiete“ unterschritten. An den vorgenannten Immissionsorten mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes werden die Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“ gemäß Ziff. 6.3 der TA Lärm sehr deutlich unterschritten. Nach Ziff. 7.2 der TA Lärm sind „seltene Ereignisse“ bis zu 10 mal im Kalenderjahr zulässig. Da gemäß Angaben des Landwirts eine Befüllung maximal 7 mal im Jahr erfolgt, führt der konservativ dargestellte Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der TA Lärm. Die geplante Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Maschinenhalle und Siloanlage kann ohne Schutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm festgesetzt werden.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Süden und Osten des Plangebietes benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind. Diese sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren entschädigungslos zu dulden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass mit zeitweisem landwirtschaftlich bedingtem

(Verkehrs-) Lärm auch vor 06:00 Uhr morgens (z. B. tägliches Futter holen) oder auch nach 22:00 Uhr (z. B. während der Erntezeit) zu rechnen und dieser zu dulden ist.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (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 geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

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. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Der Bebauungsplan orientiert sich am mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 02.04.2020 genehmigten Flächennutzungsplan und dem darin enthaltenen Wohnbauflächenbedarfsnachweis (siehe oben Kapitel 2.2.1).

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 § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 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).

Zur Bewertung der vorhandenen Bestandssituation wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durchgeführt (s. Anhang 1). Das unbebaute Grundstück lässt nicht erkennen, dass mit der Bebauungsplanänderung und der dadurch zulässig werdenden Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die strenggeschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) jedoch potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft werden aber zunehmend auch intensiv bewirtschaftete Äcker als (Ausweich-) Lebensraum genutzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch angrenzende Wege, Straßen, Gehölzbestände und Gebäude. Im Regelfall wird von Bodenbrütern ein Abstand zu Baumreihen, Gebäuden und Straßen von ca. 50 m sowie zu Fahrspuren und zum Feldrand von ca. 25 m eingehalten. Zudem sollten sich keine Ansitzwarten für Greifvögel (z. B. Strommasten, Bäume) in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet daher als unwahrscheinlich anzunehmen, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Deshalb werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorglichen Schutz bodenbrütender Vogelarten und zum allgemeinen Artenschutz festgesetzt:

- **V1:** Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung

eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

- **V2:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- **V3:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im unteren Illertal, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit ist das Nord-Süd-verlaufende Tal der Iller, das von den Riedel- und Schotterplatten der umgebenden am östlichen Ortsrand von Dietratried gelegenen eiszeitlichen Terrassen gesäumt ist.

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist baum- und strauchfrei.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Außerdem trifft der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes von Dietratried in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Entsprechend dem angewendeten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b 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 Bebauungsplanaufstellung angewandt

werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 1 ha festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Als grünordnerische Maßnahmen ist im Bebauungsplan eine Ortsrandeingrünung mit durchgehend 5 m Breite zur Integration der geplanten Bebauung in den angrenzenden Außenbereich festgesetzt. Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laub-/Obstbaum gemäß der Artenlisten „Großkronige Bäume, Wuchsklasse I“ und „Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II“ zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes führen zu einem verträglichen Landschaftsbild.

Bei Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten soll verzichtet werden. Die Eingrünung des Baugebietes ist als Gehölzfläche aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen bzw. standortheimischen Wildgehölzen gemäß der Artenliste „Straucharten“ festgesetzt.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Durch die Wasserversorgung Wolfertschwenden ist für den Ortsteil Dietratried eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Das Plangebiet soll an das in den umliegenden Straßen bereits vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde Wolfertschwenden angeschlossen werden.

12.2 Abwasserentsorgung, Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Wolfertschwenden über den Anschluss Baugebiet „Am Schützenheim“.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist vor Ort zu versickern.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Gewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Auf Grund der Lage des Vorhabensbereichs am Rand eines gewässersensiblen Bereichs und des Überschwemmungsgebiets des Mühlbachs (HQ100) können jedoch aus fachlicher Sicht bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt und in die neue Erschließungsstraße eingelegt wird.

12.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

12.5 Abfallbeseitigung

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

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	12.331	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.687	m ²	20 %
Nettobauland	10.644	m ²	80 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.725	m ²	
max. Geschoßfläche	6.386	m ²	

16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

16.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen: (zzgl. Gehwege 60 m ² à 100 €)			
ca. 1.650 m ² à ca. € 130	netto	€	220.500,00
Abwassersammler: (zzgl. Hausanschlüsse 10 à 4.500 €)			
	netto	€	110.500,00
Wasserleitungen:			
ca. 260 lfm á ca. € 180	netto	€	47.000
Straßenleuchten: (pauschal)			
ca. 1 St. á ca. € 40.000	netto	€	40.000,00
Zwischensumme	netto	€	418.000,00
+ 5% Baunebenkosten, Kleinleistungen			21.000,00
gerundet ca.	netto	€	439.000,00

16.2 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wolfertschwenden. Bodenordnerische Maßnahmen ergeben sich daraus keine.

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, Bereich Forsten, Mindelheim
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach-Mindelheim, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Erkheim
- 7 Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH PTI 23, Gersthofen
- 10 Gemeinde Böhen
- 11 Gemeinde Lachen
- 12 Gemeinde Woringen
- 13 Industrie- und Handelskammer
- 14 Kreisbrandrat Landkreis Unterallgäu im Landratsamt Unterallgäu
- 15 Kreisheimatpfleger Landkreis Unterallgäu im Landratsamt Unterallgäu
- 16 Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz
- 17 Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz
- 18 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen
- 19 Landratsamt Unterallgäu, Tiefbauverwaltung
- 20 Landratsamt Unterallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft
- 21 Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht

- 22 Lechwerke AG, Augsburg
- 23 Markt Bad Grönenbach
- 24 Marktgemeinde Ottobeuren
- 25 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 26 Regionalverband Donau-Iller
- 27 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 28 Stadt Memmingen
- 29 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 30 Zweckverband Wasserversorgung Woringen Gruppe

18 Anlagen

- (1) Relevanzprüfung Artenschutz, Kling Consult GmbH, 11. Februar 2022
- (2) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Am Schützenheim – Erweiterung OT Dietratried“, Kling Consult GmbH, 22. November 2022
- (3) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Am Schützenheim – Erweiterung OT Dietratried“, Kling Consult GmbH, 22. November 2022

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 17. März 2022 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2023

Begründung zum Bebauungsplan vom 17. März 2022 mit redaktionellen Änderungen vom 23. Februar 2023

20 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 17. März 2022/23. Februar 2023



Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Wolfertschwenden, den

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin