



Projekt-Nr. 7015-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“

Gemeinde Wolfertschwenden



## Teil C: Begründung

i. d. F. vom 9. Oktober 2025 mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>11</b>
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	11
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	12
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
6.1	Schutzgebiete	12
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
6.3	Schutzgut Boden und Fläche	13
6.4	Schutzgut Wasser	13
6.5	Schutzgut Luft und Klima	13
6.6	Schutzgut Mensch	13
6.7	Schutzgut Landschaft	13
6.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
6.9	Fazit	14
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
<b>8</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>17</b>
10.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung	17
10.2	Dachaufbauten	17
10.3	Einfriedungen	18
<b>11</b>	<b>Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	19
13.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	19
<b>14</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>21</b>
<b>16</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>22</b>
<b>17</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	<b>23</b>

<b>18</b>	<b>Abwehrender Brandschutz</b>	<b>23</b>
<b>19</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>24</b>
<b>21</b>	<b>Erschließung und Bodenordnung</b>	<b>25</b>
<b>22</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>25</b>
<b>23</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentliche0,4r Belange</b>	<b>25</b>
<b>24</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>25</b>	<b>Anlagen</b>	<b>26</b>
<b>26</b>	<b>Verfasser</b>	<b>26</b>

## **1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden hat in seiner Sitzung vom 21. November 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 20. Oktober 2025 ortsüblich bekanntgemacht. Anlass der Planung ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung für zukünftige Wohnnutzungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 94/4, 94/9 und 94/23, Gemarkung Niederdorf.

Die Gemeinde Wolfertschwenden liegt in der Region Allgäu, im Landkreis Unterallgäu. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Niederdorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummern 94/4, 94/9 und 94/23 sowie einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 94/5. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Niederdorf.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbach“ mit Rechtskraft vom 29. Juni 1998, der für den vorliegenden Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)**

Die Gemeinde Wolfertschwenden liegt gemäß LEP Bayern im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen werden zusammenhängende Gebiete des ländlichen Raums bestimmt, die vom allgemeinen ländlichen Raum umschlossen sind, jedoch selbst eine überdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kempten (Allgäu), Kaufbeuren und Memmingen. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (blauer Umgriff), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)

- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (G 1.3.2)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Z 6.2.1)
- In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden (G 7.2.5)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.1)

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Raumstrukturell ist die Gemeinde Wolfertschwenden im Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2)) im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans liegen für das Plangebiet keine Festlegungen vor.

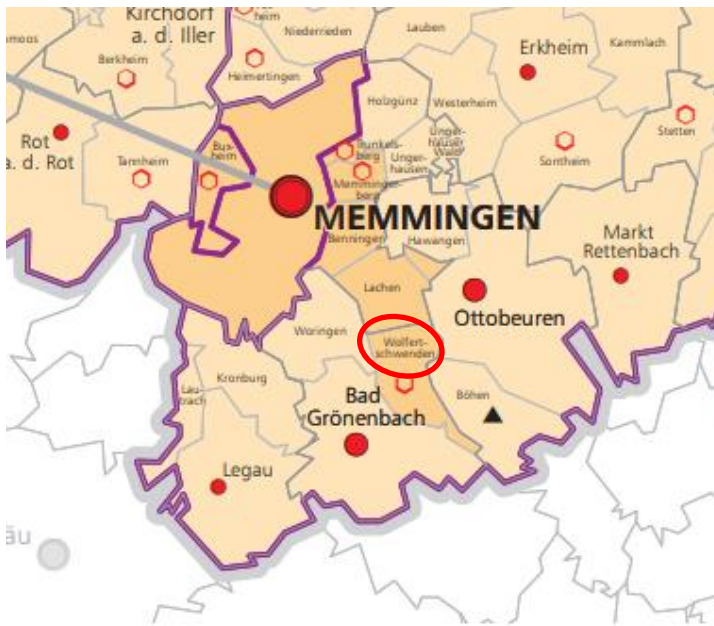


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller (Raumstrukturkarte) mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann und er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert (A II 1.2 N 1). Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (A II 1.2 N 2.) Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen Memmingen soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt werden, um das Oberzentrum Memmingen zu stärken und die Entwicklung des umgebenden ländlichen Raums zu fördern (A II 1.2 G 3). Der verstärkte Ausbau von Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen soll so erfolgen, dass auch der umgebende ländliche Raum gefördert wird (A II 1.2 G 4).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebots soll bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine grundwasserschonende Flächennutzung geachtet werden (B I 4 G 4).
- Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden und nach Möglichkeit verringert werden (B I 5 G 2).

- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden (B III 1 G 1).
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden (B III 1 Z 4).
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)
- Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann (B III 2 Z 1).
- Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt (B III 2 G 3).
- Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen (B III 2 G 4).

### **2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Nachverdichtung eines bestehenden allgemeinen Wohngebiets verfolgt. Der vorhandene Gebäudebestand wird erhalten und um eine zeitgemäße und an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasste Neubebauung ergänzt.

Das Plangebiet bleibt Teil des bestehenden Siedlungsgefüges, sodass keine neuen Siedlungsflächen außerhalb des Ortsbereichs ausgewiesen werden – einer Zersiedlung wird damit gezielt entgegengewirkt. Die Planung greift die vorhandenen Strukturen auf und nutzt vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Anbindung an das bestehende Erschließungssystem ist gegeben, wodurch eine nachhaltige Nachverdichtung und städtebauliche Aufwertung ermöglicht werden.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

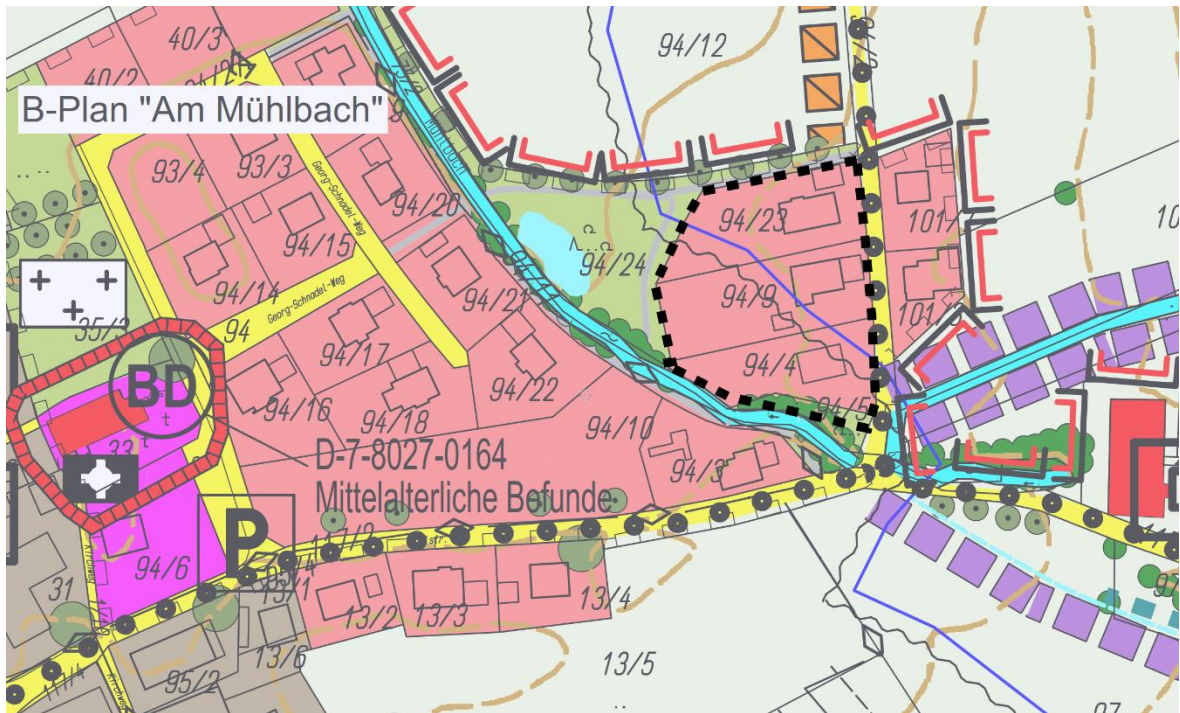


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbach“, OT Niederdorf, der für den gegenständlichen Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.



Abb. 4: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mühlbach“, OT Niederdorf, Gemeinde Wolfertschwenden, o. M.

#### 4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, Gemeinde Wolfertschwenden“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,4 ha. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht gegeben. Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist erfüllt.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **5 Beschreibung des Plangebietes**

### **5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederdorf der Gemeinde Wolfertschwenden am östlichen Ortsrand und wird über die Waldstraße von Osten her erschlossen. Westlich der Grundstücke verläuft der Mühlbach.

Die technische Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation ist im Umfeld und Geltungsbereich vorhanden.

### **5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 94/4, 94/9 und 94/23 sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 94/5. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Niederdorf.

### **5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet fällt leicht von Norden (ca. 661,2 m NHN) in Richtung Süden ab (ca. 661,0 m NHN). Während das Gelände entlang der Waldstraße auf einem Höhenniveau von ca. 662,0 m NHN liegt, fällt es in Richtung Mühlbach bis auf ca. 660,3 m NHN.

Das Plangebiet stellt ein bereits planungsrechtlich gesichertes allgemeines Wohngebiet dar und ist mit Wohngebäuden (Einzelhäuser) bebaut, die sich zur Waldstraße hin orientieren. In Richtung des Mühlbachs befinden sich die Privatgärten mit Nebengebäuden.



### 6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bereits planungsrechtlich gesichertes allgemeines Wohngebiet überplant und nachverdichtet. Die Planung folgt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Es ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Fläche auszugehen.

### 6.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Mühlbach wurde eine hydraulische Untersuchung (Anlage der Begründung) in Bezug auf eine Nachverdichtungsbebauung im betreffenden Gebiet erstellt. Die hydraulische Untersuchung zeigt auf, dass im Zuge der durchgeführten Fortschreibung des hydraulischen Modells das Plangebiet im Lastfall HQ<sub>100</sub> nicht im berechneten Überflutungsgebiet liegt. Eine Nachweisführung im Sinne des § 78 WHG ist daher nicht erforderlich.

Die Erkenntnisse dieses Gutachtens wurden bereits mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kempten einvernehmlich abgestimmt.

Da die geplante Nachverdichtung in Gewässernähe errichtet werden soll, werden Maßnahmen für hochwasserresilientes Bauen empfohlen. Ebenso ist bei der Gebäudeplanung eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens von mind. 661,20 m NHN zu berücksichtigen.

### 6.5 Schutzgut Luft und Klima

Beim Schutzgut Luft und Klima sind im Zuge der Überplanung keine Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

### 6.6 Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken keine bedeutenden Verkehrs- und/oder Gewerbelärmimmissionen ein. Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Durch die Planung tritt grundsätzlich keine Änderung der bestehenden Situation ein. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

### 6.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Eine unmittelbare Auswirkung auf die Landschaft ist nicht gegeben.

### 6.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sowie unmittelbar anschließendem Siedlungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Weiter östlich existiert das Baudenkmal „D-7-78-218-17“ an der Mühlstraße 15. Hierbei handelt es sich um eine Mühle, (zweigeschossiger Satteldachbau, 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, bez. als ehem. Fischkalter des Klosters Ottobeuren, zweigeschossiger Satteldachbau). Da die geplante Nachverdichtung in entgegengesetzter Richtung zum Baudenkmal erfolgt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter nicht zu erwarten.

## 6.9 Fazit

Es ist durch die vorliegende Planung bei keiner der zu beachtenden Umweltbelange von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die vorhandene Siedlungsstruktur von Niederdorf geordnet weiterzuentwickeln. Das allgemeine Wohngebiet dient in erster Linie dem Wohnen, lässt jedoch in einem verträglichen Maße auch andere Nutzungen zu, die die Wohnfunktion ergänzen und unterstützen.

Als Hauptnutzung sind Wohngebäude allgemein zulässig. Dies unterstreicht das primäre Ziel der Wohnraumschaffung. Um eine gute Nahversorgung zu gewährleisten und ein lebendiges Quartier zu fördern, sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe explizit erlaubt. Ebenso zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Gemeinschaftsleben bereichern und zur Attraktivität des Wohnstandortes beitragen. Um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu ermöglichen, ohne den Wohncharakter zu gefährden, können bestimmte Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Die Zulassung erfolgt im Einzelfall nach Prüfung durch die Gemeinde, um sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Nachteile oder unzumutbaren Störungen für die Nachbarschaft entstehen. Zum Schutz der Wohnruhe und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die erfahrungsgemäß ein höheres Störpotenzial aufweisen, explizit ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient der Prävention von unzumutbaren Immissionen wie Lärm (insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch Gastronomie) oder erhöhtem Verkehrsaufkommen, die mit den ausgeschlossenen Nutzungen verbunden sein können. Damit wird die hohe Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet nachhaltig gesichert.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet. Sie stellen sicher, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und der Charakter des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) gewahrt bleibt. Die Regelungen orientieren sich an den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Obergrenze stellt sicher, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche entsteht. Dadurch werden ausreichend private Freiflächen für Gärten, Grünflächen und die Versickerung von Niederschlagswasser gesichert.

Zusätzlich wird eine Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen: Die Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten um maximal 50 %

überschritten werden. Diese Regelung trägt der Notwendigkeit von Nebenanlagen und Erschließungsflächen Rechnung, ohne die Dichte der Hauptbaukörper zu erhöhen.

Um ein einheitliches und stimmiges Erscheinungsbild im Baugebiet zu gewährleisten, werden präzise Vorgaben zur Höhe der Gebäude gemacht. Die traufseitige Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude darf maximal 6,0 m betragen. Gemessen wird diese Höhe ab der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Diese Festsetzung begrenzt die Kubatur der Gebäude und sichert eine angemessene Belichtung und Besonnung der Grundstücke.

Die Höhenlage der Gebäude wird in Relation zur erschließenden Straße definiert. Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte um maximal 0,20 m übersteigen. Diese Regelung gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen und sorgt für eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände und das Straßenniveau. Als absolute Untergrenze wird zudem eine Mindesthöhenlage von 661,40 m NHN für den Erdgeschossfertigfußboden als Maßnahme für hochwasserresilientes Bauen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Beschränkung ist ein zentrales Steuerungselement, um den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets mit offener Bauweise und Einzelhäusern zu erhalten und eine übermäßige bauliche Verdichtung zu verhindern.

## **8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen erlaubt, wobei eine dritte als Einliegerwohnung ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern dient dem städtebaulichen Ziel, eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur zu schaffen. Diese Bauweise gewährleistet ausreichende seitliche Grenzabstände zwischen den Gebäuden und sichert so ein hohes Maß an Wohnqualität durch gute Belichtung, Belüftung und Wahrung der Privatsphäre. Die Regelung fügt sich harmonisch in den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) ein und unterstützt das Ziel, großzügige private Freiflächen zu erhalten, die als Gärten und Erholungsflächen gestaltet werden können. Die Beschränkung auf Einzelhäuser verhindert eine zu dichte Bebauung und erhält den dörflichen Charakter des Gebiets.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb dieser Baugrenzen zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen schafft einen klaren und verbindlichen Rahmen für die Positionierung der Hauptbaukörper. Dies sichert ein städtebaulich geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets. Gleichzeitig gewähren Baugrenzen im Vergleich zu Baulinien eine höhere Flexibilität für die Bauherren bei der genauen Platzierung ihrer Gebäude auf dem Grundstück.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab der Gewässergrundstücksgrenze des Mühlbachs (Gewässer 3. Ordnung) in einem Mindestabstand von 5 m zur Gewässergrundstücksgrenze zum Gewässerschutz auf fremde Eingriffe (z. B. Düngung, Spritzmittel, Auffüllungen, bauliche Anlagen, Parkplätze und Verkehrsflächen, Einfriedungen, etc.) nicht zulässig sind.

Für die Grenzabstände und Abstandsflächen wird auf die Regelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung sind ausreichend, um die wesentlichen Schutzziele wie ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und die Wahrung des sozialen Friedens zu gewährleisten. Eine gesonderte, von der BayBO abweichende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Der Verweis auf die geltende Landesbauordnung sorgt für Rechtssicherheit und eine einheitliche Handhabung

## **9 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zudem muss zwischen einer Garagen- oder Carportzufahrt und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,0 m sichergestellt werden.

Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen bietet den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität bei der Planung und Positionierung der Nebengebäude, um diese optimal an die Lage des Hauptgebäudes und die Grundstücksform anzupassen.

Der festgesetzte Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient der Sicherung des öffentlichen Raums. Er gewährleistet, dass Gehwege frei bleiben und der Straßenraum ein offenes und geordnetes Erscheinungsbild behält. Die Regelung für die Zufahrten mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straße ist eine wesentliche Maßnahme zur Verkehrssicherheit. Sie schafft auf dem privaten Grundstück eine ausreichende Aufstellfläche für ein Fahrzeug, sodass der öffentliche Verkehrsraum (Gehweg und Fahrbahn) beim Öffnen des Garagentors nicht blockiert wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass der Bedarf an Stellplätzen gedeckt werden muss, ohne die überbaubare Fläche für das eigentliche Wohngebäude unverhältnismäßig einzuschränken.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzpflichtsatzung der Gemeinde Wolfertschwenden.

Durch den Verweis auf die gemeindliche Satzung wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und der öffentliche Straßenraum nicht durch parkende Fahrzeuge überlastet wird. Diese Regelung sorgt für eine einheitliche und bedarfsgerechte Bereitstellung von Parkraum im gesamten Gemeindegebiet.

## 10 Gestaltungsfestsetzungen

### 10.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

Für die Hauptbaukörper ist ausschließlich das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Zur Dacheindeckung dürfen nur Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen verwendet werden.

Die Festsetzung des Satteldachs als alleinige Dachform für Hauptgebäude dient dem städtebaulichen Ziel, ein harmonisches, ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet zu schaffen. Diese traditionelle Dachform fügt sich gut in den dörflichen Charakter der Umgebung ein. Die Spanne der Dachneigung von 20° bis 40° ermöglicht den Bauherren eine gewisse gestalterische Vielfalt, ohne das angestrebte einheitliche Gesamtbild zu beeinträchtigen. Die Beschränkung der Farben für die Dacheindeckung auf gedeckte, traditionelle Töne unterstützt dieses Ziel und verhindert den Einsatz von grellen oder stark reflektierenden Materialien, die als störend empfunden werden könnten.

Für untergeordnete Bauteile wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden bewusst keine Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung oder Eindeckungsmaterial getroffen.

Diese Freistellung für untergeordnete Bauten gewährt den Bauherren eine größere Flexibilität und ermöglicht wirtschaftlichere Lösungen, ohne das städtebauliche Gesamtbild maßgeblich zu beeinflussen. Dadurch können beispielsweise Garagen mit kostengünstigeren Flachdächern errichtet werden, was der funktionalen Nutzung dieser Nebengebäude entspricht.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, müssen jedoch grundsätzlich parallel zur Dachfläche mit einem maximalen Abstand von 0,3 m zur Dachhaut montiert werden. Abweichungen sind ausnahmsweise möglich, wenn technische Gründe dies erfordern oder eine wesentlich höhere Energieeffizienz erreicht werden kann und städtebauliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Regelung zielt darauf ab, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und gleichzeitig eine geordnete und optisch unauffällige Integration der Anlagen in die Dachlandschaft sicherzustellen. Die dachflächenparallele Montage gewährleistet, dass die Anlagen nicht als Fremdkörper auf dem Dach wirken. Die Ausnahmeregelung trägt technischen Innovationen und dem Ziel der maximalen Energieeffizienz Rechnung, stellt aber sicher, dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt.

### 10.2 Dachaufbauten

Im Bebauungsplan werden keine expliziten Festsetzungen zu Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäusern oder Dacheinschnitten getroffen.

Der Verzicht auf detaillierte Regelungen zu Dachaufbauten gewährt den Bauherren und Architekten eine hohe gestalterische Flexibilität. Dies ermöglicht eine bessere Belichtung und eine wohnlichere Nutzung der Dachgeschosse, was im Sinne einer effizienten Ausnutzung des umbauten Raums und zur Schaffung von qualitativem Wohnraum erwünscht ist.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich somit nach den allgemeinen Vorschriften, insbesondere nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Jedes Bauvorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens einzeln geprüft.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile in die festgesetzte Hauptdachform des Satteldachs mit einer Neigung von 20° bis 40° einfügen und die allgemeinen städtebaulichen Ziele eines harmonischen und ruhigen Gesamtbildes nicht beeinträchtigen. Die Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,0 m sowie der Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO ist dabei in jedem Fall sicherzustellen.

Durch diese Vorgehensweise wird ein angemessener Ausgleich zwischen gestalterischer Freiheit für den Einzelnen und der Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im gesamten Plangebiet erreicht.

### **10.3 Einfriedungen**

Auf den Baugrundstücken sind Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 1,4 m über der Geländeoberkante zulässig. Als Einfriedung für Baugrundstücke sind Mauern und Mauersockel nicht zulässig. Des Weiteren ist zwischen der Unterkante des Zauns und der Geländeoberkante ein Abstand von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Höhenbegrenzung auf 1,4 m für Einfriedungen zum öffentlichen Raum dient dem Ziel, ein offenes und einladendes Straßenbild zu schaffen. Diese Höhe ermöglicht eine ausreichende Wahrung der Privatsphäre auf den Grundstücken, ohne den Siedlungsbereich visuell abzuschotten oder einen festungsartigen Charakter zu erzeugen. Zudem bleiben wichtige Sichtbeziehungen im Straßenraum erhalten, was der allgemeinen Verkehrssicherheit zugutekommt.

Das Verbot von Mauern und Mauersockeln unterstützt maßgeblich den angestrebten durchgrünerten und aufgelockerten Charakter des Wohngebiets. Geschlossene, massive Einfriedungen würden diesem Ziel widersprechen und eine harte visuelle Barriere erzeugen. Stattdessen sollen durchlässige Zauntypen (z.B. aus Holz oder Metall) das Bild prägen.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 10 cm zwischen Zaun und Gelände ist eine gezielte Maßnahme zum Schutz von Kleintieren. Dieser Bodendurchlass stellt sicher, dass Kleinsäuger wie Igel, aber auch Amphibien und andere Bodentiere, die Grundstücksgrenzen passieren können. Dadurch wird die Fragmentierung ihrer Lebensräume vermieden und die ökologische Durchgängigkeit innerhalb des gesamten Plangebiets gefördert.

### **11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind, dient der Sicherung des Gebietscharakters und der Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung. Durch die Möglichkeit, ausnahmsweise eine dritte Wohnung in Form einer Einliegerwohnung zuzulassen, wird eine maßvolle Flexibilität geschaffen.

Die Einliegerwohnung bleibt gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet und verändert den Charakter eines Einzelhauses nicht. Städtebauliche Belange werden dadurch gewahrt, da das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Dichte des Gebietes nicht wesentlich überschritten werden, der Gebietscharakter als Einfamilienhausgebiet erhalten bleibt, die

Erschließung (Zufahrten, Stellplätze, technische Infrastruktur) auch für eine zusätzliche kleine Wohneinheit gewährleistet ist, das Orts- und Straßenbild durch die Einfügung einer untergeordneten Wohnung nicht beeinträchtigt wird, und die Belange der Nachbarschaft nicht erheblich berührt werden.

## **12 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der „Waldstraße“, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbach“, OT Niederdorf planungsrechtlich gesichert ist. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an das öffentliche Wegenetz gesichert.

Um die Erschließung von zukünftigen Grundstücken aufgrund von Grundstücksteilungen zu gewährleisten und die Verlegung von Leitungen (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom) in Abhängigkeit der zukünftigen Grundstücksaufteilung zu ermöglichen, sind ggf. im Vollzug des Bebauungsplans Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die betroffenen Rechte sind in geeigneter Form zu sichern (z. B. Eintrag ins Grundbuch).

## **13 Ver- und Entsorgung**

### **13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung**

Die Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie Energieversorgung für das Plangebiet ist bereits vorhanden bzw. gewährleistet. Im Zuge der Nachverdichtung sind ggf. gebietsinternen Ver- und Entsorgungsanlagen zu erweitern.

### **13.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser**

Ein zentrales Ziel der Planung ist ein naturnaher und dezentraler Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, die Grundwasserneubildung zu fördern und Überflutungsrisiken durch wild abfließendes Wasser zu minimieren.

Der Bebauungsplan trifft verbindliche Festsetzungen, um eine nachhaltige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers sicherzustellen:

1. Grundsatz der Versickerung: Gemäß Ziffer 7.3 der textlichen Festsetzungen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Diese Maßnahme dient der direkten Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf und der Stärkung des lokalen Wasserhaushalts.

2. Regenwasserrückhaltung: Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist, sind technische Lösungen zur Regenwasserrückhaltung zu installieren. Hierzu zählen beispielsweise Zisternen, die eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal ermöglichen und so zur Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregen beitragen.

3. Wasserdurchlässige Gestaltung von Flächen: Um den Anteil der versiegelten Flächen zu reduzieren und die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke zu maximieren, wird in Ziffer 8.1 festgesetzt, dass die Zufahrten zu Garagen und Carports sowie private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge) zu erstellen sind.

4. Gestaltung von Grünflächen: Ergänzend wird in Ziffer 8.2.2 festgesetzt, dass alle nicht überbauten und nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und zu begrünen sind.

Über die verbindlichen Festsetzungen hinaus enthält der Bebauungsplan unter Teil III wichtige Hinweise, die bei der Planung und Umsetzung von Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind:

Es wird die Zwischenspeicherung von Regenwasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung) empfohlen, um den Frischwasserverbrauch zu reduzieren. Bei der Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen sind die relevanten technischen und rechtlichen Regelwerke wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln TRENGW sowie die Arbeitsblätter DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten. Eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung (z.B. Mulden oder Rigolen) ist der punktuellen Versickerung (Sickerschacht) vorzuziehen. Es wird empfohlen, die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung vor der Planung durch Sachverständige überprüfen zu lassen.

Aufgrund der topografischen Lage und der vorhandenen Geländeneigung kann es im Plangebiet bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen durch oberflächlich abfließendes Wasser kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind entsprechend auszulegen. Gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks behindert oder verstärkt werden. Zum Schutz der Gebäude sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wie wasserdichte Kellerfenster und -türen oder Aufkantungen vor Lichtschächten.

Laut einer hydraulischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch vom 31. Juli 2025 liegt das Plangebiet nicht im berechneten Überflutungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Aufgrund der generellen Gewässernähe werden dennoch Maßnahmen für ein hochwasserresilientes Bauen empfohlen. Dazu zählen unter anderem auftriebssichere und wasserdichte Keller sowie die Sicherung von Leitungsdurchführungen und die Beachtung von Rückstauerebenen.

## **14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ziel, ein durchgrüntes und ökologisch wertvolles Wohngebiet zu schaffen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen Boden und Wasser zu schützen. Sie tragen maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität bei und stellen sicher, dass die Eingriffe durch die Bebauung so gering wie möglich gehalten werden.

Ein zentrales Ziel des Bebauungsplans ist die Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts. Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden muss. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, sind technische Lösungen wie Zisternen zur Regenrückhaltung und eine zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal vorzusehen. Zur fachgerechten Umsetzung wird auf die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien hingewiesen.

Zur Unterstützung der Versickerung ist festgesetzt, dass die Zufahrten zu Garagen und Carports sowie die Stellplätze auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge) herzustellen sind. Diese Maßnahmen dienen der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, insbesondere bei Starkregenereignissen, und fördern die Grundwasserneubildung. Die dezentrale

Bewirtschaftung des Regenwassers auf den Grundstücken leistet einen wesentlichen Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Erhaltung eines naturnahen Wasserkreislaufs. Die Bauherren sind zudem darauf hingewiesen, dass sie grundsätzlich selbst für die Erkundung der Grundwasserverhältnisse auf ihrem Grundstück und den Schutz ihres Bauwerks verantwortlich sind.

Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist ein wesentlicher Bestandteil der Grünordnung. Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Eine beispielhafte Liste geeigneter, standortgerechter Arten ist dem Bebauungsplan als Hinweis beigelegt.

Alle nicht überbauten Flächen, die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze oder Wege genutzt werden, müssen als wasseraufnahmefähige Grünflächen (z. B. Rasen, Wiese, Stauden- oder Gehölzpflanzungen) gestaltet und begrünt werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Eigentümer sind verpflichtet, die Pflanzungen zu pflegen und ausgefallene Bäume oder Sträucher in der folgenden Pflanzperiode standort- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

Diese Festsetzungen sichern einen hohen Durchgrünungsgrad im Plangebiet. Die Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen verbessert das Kleinklima, bietet Lebensraum für Tiere und gliedert den Siedlungsraum auf attraktive Weise. Die verpflichtende Begrünung der Freiflächen unterstützt zudem die Versickerungsfähigkeit der Böden.

Der Bebauungsplan fördert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ auf 0,4), die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen und die Begrünung nicht überbauter Flächen wird einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt. Zudem wird auf die gesetzliche Pflicht zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen (§ 202 BauGB). Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 15 Ausgleich

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere überschreitet das Plangebiet nicht die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannte zulässige Grundfläche. Zudem sind keine Anhaltspunkte gegeben, dass von dem Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausgehen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, trägt der Bebauungsplan zur Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei und vermeidet damit zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden dadurch minimiert.

Folglich ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

## 16 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 lebende 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).

Um den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) gerecht zu werden, wurden vorsorglich folgende verbindliche Maßnahmen festgesetzt:

- Eine Bauzeitenbeschränkung erlaubt Gehölzfällungen und Bodenabtrag nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Bei einem Baubeginn im Sommer ist eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle auf Brutstätten erforderlich.
- Beleuchtungsanlagen müssen insektenfreundlich gestaltet sein (z. B. warmweiße LEDs mit max. 3000 K, abgeschirmte Leuchten).
- Zur Vermeidung von Vogelkollisionen müssen Glasflächen entsprechend gestaltet werden (z. B. durch Folien, aufgedruckte Strukturen, geringe Reflexion).
- Lichtschächte und ähnliche Bauten müssen so gesichert werden, dass sie für Kleintiere keine Fallen darstellen (z. B. durch Gitter oder Ausstiegshilfen).
- Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um Beeinträchtigungen oder Tötungen von geschützten Arten während der Bau- und Betriebsphase zu vermeiden und die ökologische Funktion des Gebiets zu stärken.

## 17 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen dienen dem Ziel, das natürliche Geländeprofil des Plangebiets weitestgehend zu erhalten und ein harmonisches, städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten. Starke Veränderungen des Geländes durch massive Aufschüttungen oder Abgrabungen sollen vermieden werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild und fließende Übergänge zwischen den privaten Grundstücken sowie zum öffentlichen Raum zu schaffen.

Entsprechend sind Geländeaufschüttungen ausschließlich im Bereich des Hauses und nur bis zur maximalen Höhe des Erdgeschossniveaus zulässig. Diese Regelung ermöglicht notwendige Anpassungen des Geländes direkt am Baukörper, beispielsweise für Terrassen oder Hauseingänge, ohne dass das gesamte Grundstück künstlich erhöht wird. Dadurch wird die Entstehung von unnatürlichen Terrassierungen oder steilen Böschungen im Gartenbereich verhindert, was dem Erhalt des ursprünglichen Geländeverlaufs dient.

Abgrabungen sind nur für einzelne Kellerfenster gestattet. Diese Begrenzung stellt sicher, dass keine großflächigen Vertiefungen wie Souterrains oder abgesenkte Innenhöfe entstehen, die das Geländeniveau erheblich verändern und das städtebauliche Gesamtbild stören könnten.

Die Gartenflächen müssen eben an angrenzende Straßen, Fußwege, öffentliche Grünflächen und Nachbargrundstücke anschließen. Diese zentrale Vorgabe sichert einen harmonischen und barrierearmen Übergang zwischen den privaten Freiflächen und dem öffentlichen Raum. Sie verhindert die Errichtung von hohen Stützmauern oder Böschungen an den Grundstücksgrenzen, was zu einem offenen und einladenden Charakter des Wohngebiets beiträgt. Gleichzeitig unterstützt diese Regelung den natürlichen Abfluss von Oberflächenwasser, wie er auch in den Hinweisen thematisiert wird, und beugt Problemen durch aufgestauten Wasser vor.

Zusammenfassend stellen diese Festsetzungen sicher, dass sich die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen an der vorhandenen Topografie orientieren und ein stimmiges, durchgrüntes Wohnquartier ohne künstliche Geländesprünge entsteht.

## 18 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## 19 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert.

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.

Im Umfeld des Plangebiets existiert östlich gelegen das Baudenkmal „D-7-78-218-17“ an der Mühlstraße 15. Hierbei handelt es sich um eine Mühle, (zweigeschossiger Satteldachbau, 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, bez. als ehem. Fischkalter des Klosters Ottobeuren, zweigeschossiger Satteldachbau). Da die geplante Nachverdichtung in entgegengesetzter Richtung zum Baudenkmal erfolgt, wird das Baudenkmal durch die Planung nicht berührt. Grundsätzlich wird auf die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG hingewiesen.

## 20 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der

solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 21 Erschließung und Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken im Zuge der Nachverdichtung sind ggf. Grundstücksteilungen erforderlich.

## 22 Planungsstatistik

Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 3.818 m <sup>2</sup>	100 %
davon WA	ca. 3.818 m <sup>2</sup>	100 %

## 23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange

- 1 Abwasserverband Memmingen Land, Bad Grönenbach
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 bayernets GmbH, München
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen
- 9 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen – Bereich West
- 10 Landratsamt Unterallgäu, Gesundheitsamt
- 11 Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz
- 12 Landratsamt Unterallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft
- 13 Landratsamt Unterallgäu, Kreisbrandrat
- 14 Landratsamt Unterallgäu, Kreisheimatpfleger
- 15 Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz
- 16 Landratsamt Unterallgäu, Tiefbauverwaltung
- 17 Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht
- 18 Lechwerke AG, Augsburg
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Iller
- 21 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 22 Staatliches Bauamt Kempten
- 23 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 24 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 25 Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringen Gruppe

## 24 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, i. d. F. vom 9. Oktober 2025 mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025 mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025

Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 9. Oktober 2025 mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025

## 25 Anlagen

Hydraulische Untersuchung zum Bauvorhaben [REDACTED] (Wolfertschwenden) vom 31.07.2025, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch Bauplanung GmbH, 87437 Kempten-Leubas

## 26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krummbach, 9. Oktober 2025/11. Dezember 2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Wolfertschwenden, den .....

.....  
*Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin*