



Marktgemeinde Wiggensbach

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Westenried-Ost“**

Begründung

Fassung vom 16.11.2021

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Lage im Raum	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
3.2	Regionalplan Region Allgäu (RP)	9
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
4	Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung	9
4.1	Städtebaulicher Entwurf.....	9
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften	13
5	Erschließung	13
5.1	Verkehrerschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung.....	14
6	Grünordnung, Natur- und Artenschutz	16
6.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung.....	16
6.2	Ein- und Durchgrünung des Baugebiets	16
6.3	Eingriffsregelung.....	16
	Flächeninanspruchnahme	20
	Kennwerte	20
	Anlagen	21

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Westenried-Ost“ dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Es ist geplant, östlich des Ortsteils Westenried eine weitere Wohnbebauung vorzusehen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Das Planungsgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden entlang der vorhandenen östlichen Bebauung am Straßacker und ist nach Süden durch den Straßenverlauf der Kürnacher Straße begrenzt.

Im östlichen und süd-östlichen Teil des Plangebietes sind Grundstücke zur Einzelhausbebauung geplant; nach Nord-Westen soll auch eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen. Die Erschließung erfolgt über die Kürnacher Straße Richtung Norden.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist mit der 16. Änderung die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §13b i.V.m. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren. Dazu liegen folgende Voraussetzungen vor:

- Die zulässige Grundfläche beträgt 2780 m² und somit weniger als 10.000m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter in räumlicher Nähe des geplanten Bereichs.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich, bzw. die Anwendung der Eingriffs-Regelung ist gemäß § 13b i.V.m § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2, Ziffer 1 BauGB abgesehen.

2 Lage im Raum

Der Ortsteil Westenried liegt westlich des Hauptortes Wiggensbach an der Künacher Straße. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils und erstreckt sich von Norden bis Süden entlang des bestehenden Ortsrandes. Nach Süden schließt das allgemeine Wohngebiet an die Künacher Straße an. Das Gelände fällt nach Osten, zum Bachlauf der Rohrach (Gewässer 3. Ordnung), hin ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westenried-Ost“ hat eine Größe von ca. 1,00 Hektar und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 2743/6, 2743/8, 2743/9, 2743/10, 2743/11, 2743/4 (Teilfläche) und 1469/3 (Teilfläche).



Abbildung 1: Übersicht (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind Grundlage der Planung:

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Für den Planungsbereich sind unter anderem folgende Ziele und Grundsätze des LEP formuliert:

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 in Verbindung mit Anhang 2 „Strukturkarte“:

Festlegung der Marktgemeinde Wiggensbach als allgemeiner ländlicher Raum nordwestlich dem Oberzentrum Kempten.

Das LEP definiert für diese Räume u.a. folgenden Grundsatz:

– 2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann,
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsstruktur definiert das LEP Ziele (Z) und Grundsätze (G), die allgemeingültig für ganz Bayern maßgeblich sind:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 (Z) Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der geplanten Bebauung werden durch eine angemessene Entwicklung und Ordnung die Grundsätze für Strukturen im ländlichen Raum berücksichtigt und gestärkt. Die Bebauung im unmittelbaren Anschluss an bestehende

Siedlungsstrukturen, mit unterschiedlichen Siedlungsformen wie Einfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau und die direkte Anbindung an bestehende Ortsstraßen folgen den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur.

Dabei werden aber auch die ortsspezifischen Gegebenheiten wie die Topografie und die Ortsrandlage gewürdigt.

Die Gebäudestrukturen sind dem Verlauf der Höhenlinien angepasst und bilden einen ruhigen, lockeren Ortsrand. Durch Grünstrukturen wird eine Gliederung des Baugebietes, eine Abgrenzung zum Straßenbereich sowie zur inneren Durchgrünung und eine Verbindung zur freien Landschaft geschaffen.

Flächeninanspruchnahme

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. Für die Umsetzung der Flächenschonung ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Insbesondere die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen sind wesentliche Kriterien für die Einsparung von Flächen durch die Bauleitplanung im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes (BayStMWi, Ziffer II.2. u. Ziffer II.3. der Auslegungshilfe, Stand: 07.01.2020).

Flächenpotentiale

Für die Ermittlung vorhandener Flächenpotentiale und Baulücken führt und aktualisiert die Marktgemeinde Wiggensbach ihr Flächenmanagement für die drei Ortsbereiche in denen Siedlungsentwicklung stattfindet. Aktuell stellen sich die Flächenpotentiale wie folgt dar:

Wiggensbach:

- Innerhalb eines Bebauungsplanes: 7028 m²/ 6 Grundstücke
- Im unbebauten Innenbereich: 12.118 m²/ 3 Grundstücke
- FNP außerhalb eines Bebauungsplanes (ohne Baurecht) 7,1 ha/ 3 Teilflächen

Ermengerst:

- Innerhalb eines Bebauungsplanes: keine Flächen
- Im unbebauten Innenbereich: 2.688 m²/ 3 Grundstücke
- FNP außerhalb eines Bebauungsplanes (ohne Baurecht) 11.265 m²/ 1 Teilfläche

Westenried:

- Innerhalb eines Bebauungsplanes: keine Flächen
- Im unbebauten Innenbereich: 720 m²/ 1 Grundstück

Parallel zum gegenständlichen Bebauungsplan „Westenried-Ost“ befindet sich in Westenried mit dem Bebauungsplan „Westenried-Süd“ derzeit ein weiterer

Bebauungsplan in der Aufstellung. Auf dieses Plangebiet entfallen 1,57 ha Wohnbaufläche.

Auch die derzeit leerstehenden bzw. unbewohnten Wohnhäuser (fünf Anwesen) sind überschaubar und befinden sich ausschließlich im Privateigentum. Eine Nutzung bzw. Enteignung durch die Gemeinde ist nicht möglich. Dennoch herrscht teilweise regelmäßig Kontakt mit den Eigentümern:

- „Emmenried 9“: Bauantrag durch Eigentümer liegt vor, soll zeitnah wieder bewohnt werden
- „Ettensberg 1“: Bauvoranfrage durch Eigentümer liegt vor, soll zeitnah wieder bewohnt werden
- „Pfaffenried 5“ und „Pfaffenried 9“: Eigentümer kürzlich verstorben, Kontaktaufnahme mit den Erben durch die Gemeinde erfolgt
- „Ettensberg 2“: derzeit nicht bekannt, was Eigentümer mit dem Anwesen planen
- „Liß 1“: derzeit nicht bekannt, was Eigentümer mit dem Anwesen planen

Un- oder untergenutzte Gebäude in Gemeindeeigentum sind nicht vorhanden.

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung der letzten Jahre in Wiggensbach war ganz bewusst die Verknappung von Bauland, um zur Minimierung des Flächenverbrauchs die Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsflächen auf gemeindlichen und privaten Grundstücken zu forcieren. Dies hat dazu geführt, dass in den letzten 10 Jahren insgesamt 129 zusätzliche Wohneinheiten im Gemeindegebiet entstanden sind. Die Ausweisung des letzten Baugebietes fand im Jahr 2014 im Ortsteil Ermengerst statt.

Durch die jetzige Ausweisung des Wohngebiets bzw. Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächenpotenziale gezielt genutzt, da diese Fläche seit geraumer Zeit im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen sind derzeit nicht vorhanden. Dieses Instrument der mittel- und langfristigen Planung wurde 2018 in Absprache mit den damaligen Grundstückseigentümern (Baugenossenschaft) in Anspruch genommen. Damals wurde durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wiggensbach – Nord“ Flächen, auf denen Garagen vorgesehen waren, umgewandelt und anschließend fünf Reihenhäuser errichtet.

Bedarf

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus den Bevölkerungszuwächsen. Aus der „Statistik kommunal 2020“ vom Juni 2021 wird der Zuwachs der Bevölkerung zwischen den Jahren 2010 und 2019 ersichtlich. In diesem Zeitraum stieg die Einwohnerzahl von 4.795 auf 5.039, was einem Zuwachs von 244 (= ca. 5,1 %) entspricht.

Neben den Bevölkerungszuwächsen spielen auch die Bevölkerungsprognosen des Landkreises eine Rolle. Hierbei ist laut der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039“ das demographische Profil für die Landkreise ersichtlich. Für den Landkreis Oberallgäu wird vom Jahr 2019 mit ca.

156.000 Einwohner bis in das Jahr 2039 ein Zuwachs von ca. 5.500 auf insgesamt 161.500 Einwohner prognostiziert. Der Markt Wiggensbach rechnet dabei mit einem überdurchschnittlich hohen Zuwachs aufgrund der Nähe zur kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu) und der Wohnqualität auf Grund der vorbildlichen Infrastruktur, speziell im Bereich Kinderbetreuungseinrichtungen und Lebensmittelversorgung.

Durch die zwei stetig wachsenden Gewerbebetriebe am Ort (Fa. Swoboda mit über 1.000 Arbeitnehmern und Fa. EK-Pack mit über 400 Arbeitnehmern) und daraus resultierende Wohnortwechsel gibt es zusätzlichen Wohnbedarf.

Die durchschnittliche Personenanzahl pro Haushalt liegt in Wiggensbach bei 2,1 Personen. Das letzte Baugebiet mit 20 Grundstücken wurde bereits vor sieben Jahren im Jahr 2014 ausgewiesen. Bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 28 Einwohner pro Jahr (vgl. oben: Einwohnerzuwachs von 244 in neun Jahren) und einem durchschnittlichen Haushalt von 2,1 Personen wird der hohe Wohnbauflächenbedarf ersichtlich. Die „Flächenpotenziale“ (siehe vorheriger Punkt) sind alle in Privateigentum. Somit ergibt sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, dem mit den Baugebieten „Westenried – Süd“ und „Westenried – Ost“ Rechnung getragen werden sollen.

Die Baulandpolitik beim Markt Wiggensbach wird seit Jahrzehnten so praktiziert, dass die Ausweisung neuer Baugebiete fast ausschließlich in kommunaler Hand ist. Die Gemeinde kauft (wie auch bei diesem Baugebiet) landwirtschaftliche Grünflächen und plant, erschließt und vermarktet die Bauplätze anschließend selbst. Die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie soll dabei unterstützt werden, dass keine Vergabe von Bauland an Erschließungs- oder Bauträger erfolgt und die Vergabe der Grundstücke somit auch nicht überregional und schnellstmöglich vermarktet werden sollen.

Die Marktgemeinde Wiggensbach dokumentiert zudem seit dem Jahr 2012 ihre jährlichen Bewerbungen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Damals lagen 21 Bewerbungen vor. Seitdem steigt die Zahl kontinuierlich an und so gingen im Jahr 2020 bei der Marktgemeinde 100 Bewerbungen ein. Im Jahr 2021 liegen bisher bereits 123 Bewerbungen vor. Damit kann das neue Wohnbaugebiet nur einen kleineren Teil der Nachfragen und Bewerbungen decken.

Insgesamt bestätigen die steigenden Bewerbungszahlen den Standort der Marktgemeinde Wiggensbach als attraktiven Lebens- und Arbeitsraum. Zum einen ist es die landschaftlich reizvolle Lage im Allgäuer Voralpenraum, mit hohem Wohn- und Freizeitwert, aber auch die vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten in unterschiedlichen Branchen und Betriebsstrukturen ermöglichen ein qualitätsvolles Leben sowohl in der Marktgemeinde als auch im umliegenden Landkreis und der Region.

Das geplante Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wiggensbach bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Abwägung und Begründung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Gesamtgemeinde mit den drei Ortsbereichen Wiggensbach, Ermengerst und Westenried. Dabei wurden

auch die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes für die Ausweisung von Bauflächen sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen beachtet.

3.2 Regionalplan Region Allgäu (RP)

Von Januar 2007, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung des RP der Region Allgäu (16) vom 25. Juli 2017, Bekanntmachung 26. März 2018

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes sind relevant:

BV 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

BV 1.3

Abs.3 (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Abs.4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen denen des Landesentwicklungsprogrammes. Ergänzend zur Begründung und Würdigung unter 3.1 (LEP Bayern 2018) wird aufgrund der direkten Erschließung und Anbindung an vorhandene Ortsstraßen die Versiegelung relativ geringgehalten.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde mit der 16. Änderung eine Wohnbaufläche für den Bereich des Bebauungsplanes „Westenried Burgwiese“ (Bebauungsplan Westenried-Ost) dargestellt.

Die Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch das Landratsamt Oberallgäu mit Bescheid vom 13.03.2014.

4 Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Siedlungsstruktur

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden östlichen Ortsrand von Westenried an.

Die Ausrichtung der Gebäude folgt harmonisch und gleichgerichtet dem nach Südosten abfallenden Gelände und dem Verlauf der Höhenlinien.

Durch unterschiedliche Gebäudetypen werden im Einzelnen die kleinräumigen Gegebenheiten des vorhandenen Geländes berücksichtigt.

In dem von Norden nach Süden ausgerichteten Baugebiet ist die Bebauung am vorhandenen Gelände ausgerichtet und bildet einen Übergang zur höher gelegenen vorhandenen Bebauung.

Zur offenen Landschaft nach Osten nehmen Einzelhäuser mit einem ausgebauten Untergeschoss die bestehende, abfallende Geländesituation auf.

So entsteht eine höhengestaffelte, eingebundene Bebauung am bestehenden Ortsrand zur freien Landschaft.

Erschließung

Die geplante Erschließungsstraße führt direkt von der vorhandenen Ortsstraße in das neue Baugebiet. Die geschwungene Linienführung ist dem Geländeverlauf angepasst. Am Ende der Erschließungsstraße entsteht eine Wendemöglichkeit mit direkter Anbindung der nördlichen Grundstücke.

Die Weiterführung der Straßenverkehrsfläche dient zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Grünordnung und Landschaft

Im südlichen Bereich entstehen naturnahe Grünflächen. Sie binden das neue Baugebiet ein und schaffen zusammen mit der lockeren Ortsrandeingrünung einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft.

Innerhalb des Baugebietes sorgen Obstbäume und Gehölzgruppen für die innere Durchgrünung.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, angebunden an den Gebietscharakter der umgebenen Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen bzw. aufgeführten Nutzungen als Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen den angrenzenden bestehenden Nutzungen bzw. fügen sich in die Umgebung ein. Dadurch können Störungen und Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sowie Schank- und Speisewirtschaften (nach § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO) sind unzulässig, da sie sich nicht in die bestehende Umgebung einfügen, sowie zu einem erhöhten, untypischen Zu- und Abfahrtsverkehr führen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 trägt zum einen der städtebaulichen Forderung einer aufgelockerten Bebauung zum äußeren Ortsrand Rechnung (GRZ 0,35), zum anderen schafft es mit einer GRZ von 0,40 auch Möglichkeiten für eine dichtere Art der Bebauung (Geschosswohnungsbau). Eine vergleichbare Art der Bebauung findet sich an mehreren Stellen über den gesamten Ortsteil Westenried verteilt wieder. Die zulässigen Möglichkeiten von Überschreitungen tragen dem Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung. Durch die weiteren Überschreitungen ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Flächen zulässig sind.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird über folgende Maßangaben geregelt:

Es werden die Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an der Erschließungsstraße und am natürlichen Gelände orientieren, der Wandhöhe, die sich entsprechend dem Gebäudetyp ergibt und mit ihrer maximalen Höhe ein ausgeglichenes und harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes sicherstellt sowie daraus resultierend das Höchstmaß der maximalen Firsthöhe mit Höhenangaben über NN festgesetzt. Die unterschiedlichen Firsthöhen ergeben sich aus der unterschiedlichen Art der Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Dadurch wird der Hanglage und einer dem bestehenden Gelände angepassten Höhenentwicklung des Baugebietes Rechnung getragen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 15 bis 22° bei Hauptgebäuden berücksichtigt die umgebende Bebauung und schafft einen Rahmen für die Ausbildung der Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten Höhenabwicklung.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung dem Gebietscharakter und der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung sowie der Topografie anpasst.

Bebauung mit Typ 1

Zur geplanten Bebauung mit den Hauptgebäuden Typ 1 ergeben sich folgende Gründe für das Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO:

Die Festsetzung mit 2 zulässigen Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist, berücksichtigt die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie das anschließende, abfallende Gelände.

Durch die Anordnung der Vollgeschosse, die mit dem Erdgeschoss auf die entsprechenden Straßenhöhen Bezug zu nehmen, bzw. mit dem 2. Vollgeschoss als Untergeschoss dem abfallenden Gelände zu folgen, entsteht eine eingefügte und angepasste Bebauung.

Mit dieser äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird den besonderen Anforderungen an die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere des Ortsrandes hin zum abfallenden Gelände Rechnung getragen.

Dadurch wird vermieden, dass sich die geplante Bebauung als dreigeschossige Häuserzeile hangabwärts zum Ortsrand entwickelt.

Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den für Garagen festgesetzten Flächen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Erschließung der Garagen erfolgt auf direktem Weg zu den Erschließungsstraßen, um möglichst kurze Zufahrten zu erwirken. Soweit es die Anordnung der geplanten Gebäude in Bezug zur Erschließungsstraße hin lage- und höhenmäßig ermöglicht, sind Einzelhäuser nur mit im Hauptgebäude integrierten Garagen auf der jeweiligen Ebene des Erdgeschosses zulässig. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich ruhige und ausgeglichene Anordnung der einzelnen Gebäude sowie eine bessere Ausnutzung der Gebäude mit ausgebautem Untergeschoss.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden die Inhalte des Art. 6 Abs. 5 BayBO verbindlich. Dies dient dazu, Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung hinsichtlich der Anordnung der Gebäude zu verhindern.

Dachgestaltung

Die Dachformen der Hauptgebäude sind mit der Dachneigung und Hauptfirstrichtung festgesetzt und orientieren an der umgebenden Bebauung. Durch die Festsetzungen der Dachneigung zwischen 15° und 22° sowie den Ausschluss von Dachaufbauten und -einschnitten ist sichergestellt, dass sich zusammen mit den Gebäudestellungen/ Hauptfirstrichtungen für das gesamte Baugebiet ein harmonisches und einheitliches Orts- und Landschaftsbild ergibt.

Flächengestaltung

Durch die Forderung, für Flächenbefestigungen und Stellplätze soweit möglich versickerungsfähige, wasserdurchlässige Beläge zu erstellen, wird die Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf und Reduzierung von Wasserabflussspitzen unterstützt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die geplante Erschließungsstraße führt direkt von der vorhandenen Ortsstraße in das neue Baugebiet. Die geschwungene Linienführung ist dem Geländeverlauf angepasst. Am Ende der Erschließungsstraße entsteht eine Wendemöglichkeit mit direkter Anbindung der nördlichen Grundstücke.

Die Weiterführung der Straßenverkehrsfläche dient zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz der Marktgemeinde Wiggensbach. Hierdurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal durch das Baugebiet geführt und im östlichen Teil in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Kürnacher Straße eingeleitet.

Von dort wird es zum Verbandsammler und weiter zur Kläranlage des Kemptener Abwasserzweckverbandes geleitet und kann dort nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Um das Regenwasser soweit wie möglich im Baugebiet zurück zu halten, sind Flächenbefestigungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Bodenbefestigungen sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Die angegebenen beispielhaften Maßnahmen tragen dazu bei, urbane Sturzfluten und wild abfließendes Wasser schadlos abfließen zu lassen.

Niederschlagswasser auf den unversiegelten Freiflächen kann wie bisher, gemäß des natürlichen Geländeverlaufs über die angrenzende Grünfläche in den angrenzenden Bach abfließen. Weiteres Niederschlagswasser der versiegelten bzw. überbauten Flächen werden dem zu errichtenden Regenrückhaltebecken 2 östlich des geplanten Baugebietes zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken soll der hydraulischen Entlastung der Rohrach dienen und Niederschlagswassereinleitungen aus dem Ortsteil Westenried reduzieren. Die Genehmigung erfolgte mit Bescheid vom 22.06.2015 durch das Landratsamt.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen für das Baugebiet werden an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Versorgungsanlagen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in Neubaugebieten zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts nicht ausgeschlossen werden.

Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden wird zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung aufgenommen. Diese legt die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte (Irrelevanzkriterium der TA-Lärm, WA) fest um sicherzustellen, dass auch bei der Einwirkung von mehreren Geräten auf einen Immissionsort die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.

6 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind die Grünflächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf und sind für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung.

6.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

Die öffentliche Durchgrünung erfolgt im Süden entlang der Erschließungsstraße mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

Die Eingrünung in den Baugrundstücken trägt mit lockerer Bepflanzung, standortgerechter Baum- und Strauchgruppen zur inneren Durchgrünung bei. Anpflanzungen mit Obstbäumen und Gehölzgruppen schaffen gleichzeitig eine Verbindung vom Ortsrand zur freien Landschaft.

Geschnittene Hecken sind deshalb sowohl zur freien Landschaft als auch zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

Insgesamt soll der Charakter offener Grün- und Sichtbezüge erhalten bleiben und die geplante Bebauung orts- und landschaftsgerecht eingebunden werden.

6.3 Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Westenried-Ost“ zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13b i.V.m. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich, bzw. eine Anwendung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Darstellung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand:

Die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche innerhalb des Plangebietes weist eine geringe Artenvielfalt auf. Auch über die Flächen des Geltungsbereiches hinaus erstreckt sich die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

Östlich, hangabwärts des Planungsgebietes liegt eine Biotopteilfläche (Biotopteilflächennr.:7034-0096-001) entlang der Rohrach sowie eine Ökotoptfläche (ÖFK ID 161870).

Auswirkungen auf die Planung:

Durch die geplante Bebauung gehen offene Wiesenflächen verloren, die jedoch durch die Wiederherstellung der Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen, sowie festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen, weitestgehend minimiert werden.

Die östlich des Planungsgebietes liegende Biotopteilfläche und die Ökotoptfläche bleiben von der Planung unberührt.

- Schutzgut Boden, Fläche

Bestand:

Durch den aktuellen Zustand der Wiesenflächen ist davon auszugehen, dass es sich um natürliche Bodenstrukturen handelt. Entsprechend der Baugrunduntersuchung sind eine Oberbodenschicht von ca. 25-30 cm sowie darunterliegend Schluffe und Geschiebemergel anzutreffen.

Auswirkung der Planung:

Durch die Versiegelung der Flächen werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt, bzw. gehen verloren. Die privaten Gartenflächen sowie öffentliche Grünflächen können ihre Funktion im Wasserhaushalt, sowie als Puffer und Filter für Schadstoffe noch weitgehend erfüllen.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Eine wirksame Versickerung des örtlich anfallenden Niederschlagswassers ist im Planungsgebiet nicht möglich.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Wasser auf den Wiesenflächen im Bestand ausreichend versickert werden kann und das Niederschlagswasser bei starken Regenereignissen auf Grund der Hanglage auf den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen oder daran angrenzenden Bach abfließt.

Aufgrund der Bohrungen gemäß Baugutachten konnten Hinweise (Vernäsungszone im Tiefenbereich 2,7 - 3,0 m) Schichtwasservorkommen festgestellt werden, diese sind somit in den übrigen Bereichen des Planungsgebietes in unterschiedlichen Tiefen möglich.

Auswirkungen auf die Planung:

Durch die Versiegelung wird die Möglichkeit zur Versickerung auf den Flächen reduziert.

Mit der Wiederherstellung der Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen kann die Funktion im Wasserhaushalt weitgehend wiederhergestellt werden.

Das bei Starkregen bzw. von versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser kann teilweise über die Gartenflächen direkt abfließen bzw. durch Zurückhaltung in einem geplanten Regenrückhaltebecken mit Abflussverzögerung wieder in den Bachlauf abfließen.

Das Vorkommen von Schichtwasser und Staunässe ist durch entsprechende bauliche-technische Maßnahmen beim Bau der betroffenen Gebäude zu beachten.

- Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Aufgrund der Gesamtsituation im Gemeindegebiet Wiggensbach mit dem westlich vorgelagerten Höhenrücken des Adelegg sowie der Höhenlage sind die klimatischen Bedingungen eher windig und rau.

Auf den bestehenden Wiesenflächen wird die Entstehung von Kaltluft sowie der Luftaustausch entlang des Talraumes gefördert.

Auswirkung der Planung:

Durch die Hanglage und Neigung des geplanten Baugebietes zum Talraum wird die Entstehung und der Abfluss von Kaltluft nicht gehindert. Durch die Ausrichtung mit der Hauptwindrichtung sowie durch den freigebliebenen Talraum bleibt der Luftaustausch weiter erhalten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Westenried. Insbesondere nach Süden und Westen gliedern Landschaftselemente wie Baum- und Strauchgruppen den bestehenden Ortsbereich.

Nach Norden und Osten schließen offene landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Im benachbarten Talraum verläuft ein kleiner, leicht mäandrierender Bachlauf (Rohrach), der von lockeren Gehölzgruppen und offenen Wiesenflächen begleitet wird.

Auswirkungen der Planung:

Mit der geplanten Bebauung entstehen aufgelockerte Baustrukturen mit unterschiedlich gegliederten Grünbereichen.

Die Grünflächen nehmen Bezug auf den vorhandenen Grünbestand im Ortsbereich, sowie dem vorhandenen Wohnbaugebiet.

Die Bebauung hält den notwendigen Abstand zum Bachlauf und dem Talraum ein.

Zusammen mit der inneren Durchgrünung und der Ortsrandeingrünung entsteht mit der Ortserweiterung im Osten von Westenried ein ruhiges und ausgeglichenes Orts- und Landschaftsbild, das den vorhandenen Ortscharakter erhält und die Bezüge zur freien Landschaft stärkt und einen weiträumigen Abstand zum östlichen Talraum hält.

Flächeninanspruchnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB anzuwenden.

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 besagt:

„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.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen als allgemeines Wohngebiet an.

Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die Erschließung und die Aufteilung des Plangebietes eine optimierte Nutzung. Den Belangen der Grüngliederung und des Landschaftsraumes wird aber auch entsprechend Rechnung getragen.

Bei den Flächenbefestigungen soll die Bodenversiegelung durch den Ausbau mit überwiegend versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 1 ha

<u>Nutzung der Fläche</u>	<u>Fläche in ha</u>	<u>Anteil an der Gesamtfläche</u>
Wohnbauflächen Neu	0,77 ha	77 %
Erschließung	0,15 ha	15 %
Straßenbegleitgrün	0,03 ha	3 %

Anlagen

- Geländeschnitte 1 und 2, M. 1:200
- Baugrunduntersuchung
Erschließung Baugebiet Westenried Ost – An der Burgwiese; 18.05.2012,
ICP Altusried