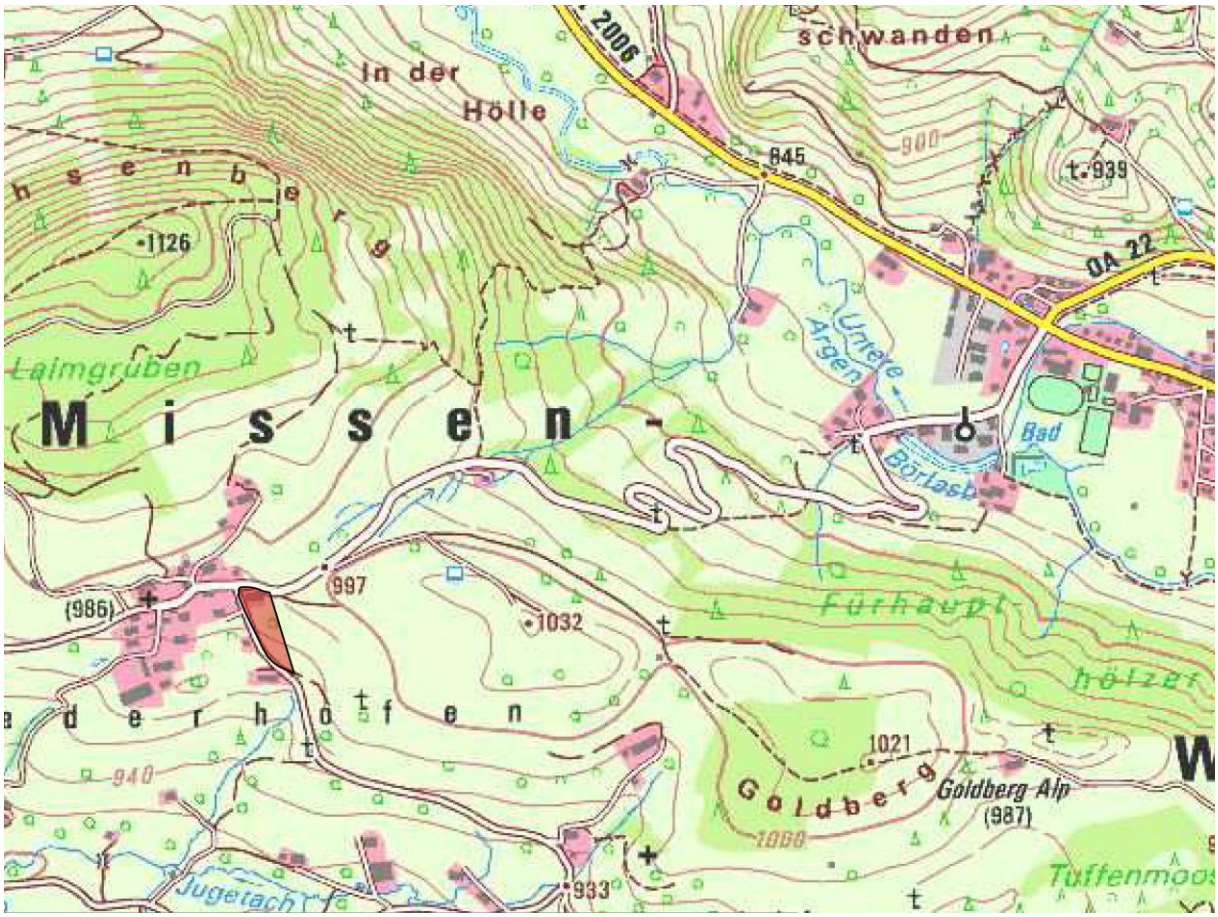
Gemeinde Missen-Wilhams

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Wiederhofen-Ost", Ortsteil Wiederhofen

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 09.09.2026

Änderungen gegenüber Vorentwurfsplanung sind in blau gekennzeichnet.




**LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Wiederhofen-Ost", Ortsteil Wiederhofen
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 09.09.2026

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Missen-Wilhams**
Hauptstraße 45
87547 Missen-Wilhams

Telefon: 08320 228
Telefax: 08320 268

E-Mail: gemeinde@missen-wilhams.de
Web: www.missen-wilhams.de

Vertreten durch: Martina Wilhelm, Bürgermeisterin

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

---

## BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den Oktober 2026

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **A** | **Satzung** | **6** |
| **1** | **Präambel** | **6** |
| **2** | **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB** | **8** |
| **2.1** | **Art der Baulichen Nutzung** | **8** |
| **2.2** | **Maß der Baulichen Nutzung** | **9** |
| **2.3** | **Bauweise und Baugrenze** | **10** |
| **2.4** | **Verkehrsanlagen** | **11** |
| **2.5** | **Grünordnung** | **11** |
| **2.6** | **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | **13** |
| **2.7** | **Sonstige Festsetzungen** | **15** |
| **3** | **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)** | **17** |
| **3.1** | **Dachgestaltung** | **17** |
| **3.2** | **Weitere örtliche Bauvorschriften** | **19** |
| **4** | **Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise** | **21** |
| **4.1** | **Planzeichen** | **21** |
| **4.2** | **Pflanzempfehlungen** | **22** |
| **4.3** | **Sonstige Hinweise** | **23** |
| **B** | **Begründung** | **28** |
| **1** | **Anlass der Planung** | **28** |
| **2** | **Planungsrechtliche Voraussetzungen** | **29** |
| **2.1** | **Landesentwicklungsplan Bayern (LEP)** | **29** |
| **2.2** | **Regionalplan der Region Allgäu** | **31** |
| **2.3** | **Flächennutzungsplan** | **34** |
| **2.4** | **Rechtskräftige Bebauungspläne** | **34** |
| **3** | **Plangebiet** | **35** |
| **3.1** | **Lage, Größe, Nutzung** | **35** |
| **3.2** | **Erschließung** | **36** |
| **3.3** | **Baugrund** | **36** |
| **3.4** | **Altlasten** | **40** |
| **3.5** | **Wasserschutzgebiete** | **40** |
| **3.6** | **Bau- und Bodendenkmäler** | **40** |

**3.7 Immissionsschutz 40**
**4 Zielsetzungen und Konzepte 40**
**4.1 Städtebauliche Zielsetzungen 40**
**4.2 Grünordnerische Zielsetzungen 42**
**5 Festsetzungskonzept 43**
**5.1 Art der baulichen Nutzung 43**
**5.2 Maß der baulichen Nutzung 44**
**5.3 Bauweise und Baugrenzen 45**
**5.4 Verkehrsflächen 49**
**5.5 Grünordnung 49**
**5.6 Sonstige Festsetzungen 50**
**5.7 Örtliche Bauvorschriften 51**
5.7.1 Dachgestaltung 51
5.7.2 Weitere örtliche Bauvorschriften 53
**5.8 Ver- und Entsorgung 57**
**6 Auszug Umweltbericht 58**
**7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 64**
**8 Flächenkennzahlen 66**

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 62
Tabelle 2: Flächenkennzahlen Bebauungsplan 66

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab) 29
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte LEP (Stand 2022, ohne Maßstab) 31
Abbildung 3: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab) 32
Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft" RP Allgäu (ohne Maßstab) 32
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (rechtskräftig, ohne Maßstab) 34
Abbildung 6: Luftbild mit ungefährem Geltungsbereich (ohne Maßstab) 35
Abbildung 7: Städtebauliche Konzepte - Variante 01 (links) und Variante 02 (rechts) 42
~~Abbildung 8: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie), Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)~~ 46
~~Abbildung 9: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie), Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)~~ 47
Abbildung 10: Skizze Gebäudetypologie / Dachneigung 51

Abbildung 11: Schwarzplan mit einheitlich gewachsenen Gebäudestellungen im Ortsteil Wiederhofen (orange) und Konzept Neubau 52
Abbildung 12: Referenzbeispiele für Fassadengestaltung und den Umgang mit Garagen (Raum Bregenzer Wald) 54
Abbildung 13: Einfriedungen dorftypisch, Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017) 55
Abbildung 14: Ortsuntypische Einfriedungen, Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017) 56

# A SATZUNG

## 1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams den Bebauungsplan mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurstücksnummern 775/4, 680, 683, 698 und 698/2 der Gemarkung Wilhams und hat eine Größe von ca. 0,8 ha sowie die Ausgleichsfläche Flurnummer 59 mit ca. 1.900 m².

**Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____
Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025.,~~ das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), ~~die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist,~~ die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), ~~die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025~~

~~(GVBl. S. 637) geändert worden ist,~~ die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ~~das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,~~ das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ~~das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist,~~ das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis__), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Missen-Wilhams, den __.__.____

Martina Wilhelm (Bürgermeisterin)

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen der Gemeinde Missen-Wilhams tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Missen-Wilhams, den __.__.____

Martina Wilhelm (Bürgermeisterin)

# 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



**Abgrenzung Geltungsbereich**

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“, OT Wiederhofen.

## 2.1 Art der Baulichen Nutzung

MDW

**Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. §5a BauNVO**

Gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- ~~Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,~~
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- ~~die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,~~
- ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~sonstige Gewerbebetriebe,~~
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- ~~Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,~~

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## 2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,4

**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: max. 0,4**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

Hofzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

FH = max. 8,50 m

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) in m, hier: max. 8,50 m**

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

WH = mind. 4,50 m

WH = max. 6,50m

**Zulässige, sichtbare Wandhöhen für Hauptgebäude (WH) in m, hier: min. 4,5 m und max. ~~6,00m~~ 6,50 m**

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

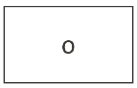
**ROK**

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss Hauptgebäude in m**

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) darf maximal hier: +0,30m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die maximale Oberkante Rohfußboden für das Erdgeschoss Hauptgebäude ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

## 2.3 Bauweise und Baugrenze




**Offene Bauweise (o)**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art 6 BayBO zu errichten.



**Baugrenze**

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (beidseits bis zu 1,50 m) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO



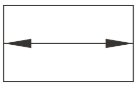
~~**Baulinie**~~

~~Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen Hauptgebäuden in geringfügigem Ausmaß (beidseits bis zu 1,50 m) ist zulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude, die innerhalb der Baugrenze zulässig sind.~~




**Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



**Firstrichtung, zwingend**

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

**WE**

**Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten**

~~Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.~~

GS 1: Freistehendes Einzelhaus oder Doppelhaus mit maximal 6 WE (in Summe).

GS 2, GS 4, GS 5 und GS 6: Je freistehendes Einzelhaus sind insgesamt 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**Abstands-regelung**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Höhenvorgaben baulicher Anlagen zu beachten.

**Nebenanlagen und Garagen**

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Genehmigungsfreie bauliche Anlagen (Nach Art. 57 BayBO: Gebäude < 20 m², Gartenhaus, Gewächshäuser, Mülltonnenhäuschen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern die nachstehenden Festsetzungen (u. a. Hochwasserschutz) nicht berührt werden.

## 2.4 Verkehrsanlagen



**Öffentliche Verkehrsfläche**

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

## 2.5 Grünordnung



**Private Grünfläche**

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der privaten Grünfläche zuzulassen.



**Bestandsbaum, zu erhalten**

Bestehende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatzbaum zu pflanzen. Hierbei sind Gehölze aus der unter Pflanzliste aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahrung zu schützen.



**Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzliste verwendet werden. Die Auswahl der zu pflanzende Bäume entstammt der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung.

Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.

Neu angepflanzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger art- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBI. I 1985 S. 2551) genannten.



**Zu pflanzender Obstbaum, Lage variabel**

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind ausschließlich heimische Obstbäume aus der unter Pflanzliste aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können.

Die Obstbäume sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBI. I 1985 S. 2551) genannten.



~~**Blühwiese**~~

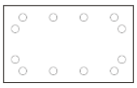
~~Die in der Planzeichnung mit Blühwiese gekennzeichnete Fläche ist als extensive Blühwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.~~

~~Für die Ansaat ist standortgerechtes, zertifiziertes, regionales Saatgut (Regiosaatgut) mit einem hohen Anteil an heimischen Wildkräutern zu verwenden. Die Verwendung von Zierpflanzen, nicht-heimischen Arten sowie Saatmischungen mit hohem Gräseranteil ist unzulässig.~~

~~Die Flächen dürfen nicht gedüngt, nicht umgebrochen und nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.~~

~~Die Pflege der Blühwiesen hat durch maximal zwei Mahdgänge pro Jahr zu erfolgen. Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.~~

~~Die Nutzung als Lager-, Stell- oder Verkehrsfläche ist unzulässig.~~



**Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot**

Grünstreifen (hier: ca. 5,0m) zur Entwicklung einer durchgängigen und standortgerechten Ortsrandeingrünung.

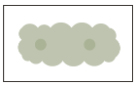
Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung auf mindestens 60 % der

Fläche mit einer lockeren zweireihigen Baum- und Strauchhecke anzulegen (s. Pflanzliste).

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der Ortsrandeingrünung zuzulassen.

Die Fläche ist von Bebauungen (Haupt- und Nebenanlagen) jeglicher Art freizuhalten.

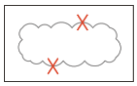
Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden.



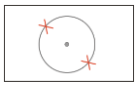
**Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten**

Bestehende Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist gleichwertiges art- und sortengleiches Gehölz zu pflanzen. Hierbei sind Gehölze aus der unter Pflanzliste aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Wurzelbereiche der Gehölze sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahrung zu schützen.



**Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden**



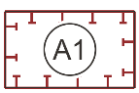
**Bestandsbaum, zu roden**

**Privatgärten**

Privatgärten sind extensiv und naturnah anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Bei der Auswahl der Gehölze und Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

## 2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft




**Abgrenzung Ausgleichsfläche**



**K132 Artenreiche Säume, frischer bis mäßig trockener Standorte**

Die Fläche ist zunächst mindestens drei Jahre zur Aushagerung drei- bis viermal jährlich, erstmals im Mai, zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig

abzufahren. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Anschließend ist die Fläche durch Übertragung von Mahdgut geeigneter artenreicher Spenderflächen aus dem räumlichen Umfeld zu begrünen. Die Spenderflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ist keine geeignete Spenderfläche verfügbar, ist eine standortgerechte, gebietsheimische und zertifizierte Regio-Wiesensaatgutmischung für artenreiche Tal-Glatthaferwiesen zu verwenden. Die Ansaatfläche ist anschließend anzuwalzen.

Nach der Aushagerung ist die Fläche in der Regel zweimal jährlich zu mähen: frühestens ab dem 15. Juni und erneut etwa sechs bis acht Wochen später. In besonders wüchsigen Jahren ist eine zusätzliche Mahd zulässig. Das Mahdgut ist nach zwei bis drei Tagen vollständig abzuräumen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Brachestreifen auf etwa 10 % der Fläche zu belassen. Die Mahd ist mit einem hoch eingestellten Messermähbalken durchzuführen; Schlegelmähwerke und Mulchen sind unzulässig. Maßnahmen gegen Problemunkräuter sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



**W12 Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standorte**

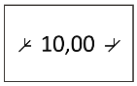
Im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist den bestehenden Gehölzstrukturen ein ca. 10 m breiter, gestufter Waldmantel mit vorgelagerten artenreichen Säumen und Staudenfluren anzulegen.

Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische und zertifizierte Laubgehölze zu verwenden. Es sind mindestens sieben, möglichst zehn verschiedene Arten zu pflanzen. Der Anteil dornen- und beerentragender Gehölze ist hoch zu halten. Geeignete Arten sind beispielsweise Feld-Ahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Eberesche und Schneeball. Die Pflanzung erfolgt versetzt im Raster von 1,5 × 1,5 m; Sträucher sind in Gruppen von drei bis acht Pflanzen anzuordnen. Bäume zweiter Ordnung sind in der hinteren Pflanzreihe in Abständen von etwa 5 bis 7 m einzubringen.

Die Pflanzung ist mindestens fünf Jahre durch geeigneten Verbissschutz zu sichern. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb dieses Zeitraums zu ersetzen. In den ersten zwei bis drei Jahren sind die Gehölze bedarfsgerecht, in der Regel zweimal jährlich, im Umkreis von etwa 1 m freizumähen.

Zur Erhaltung des gestuften Waldrandes ist der Gehölzbestand etwa alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Je Pflegegang darf höchstens ein Drittel des Bestandes entnommen werden; Einzelbäume sind als Überhälter zu erhalten. Rückschnitt und Auf-den-Stock-Setzen sind nur vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen




**Bemaßung**

**Einzelkläranlage**

Im Geltungsbereich ist eine lokale Einzelkläranlage (Kleinkläranlage) zu errichten. Diese muss vor Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude funktionstüchtig sein. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist von den Eigentümern beim LRA OA zu beantragen.

Die Anlage ist so zu planen, dass sie zugänglich ist und die Schlammentnahme möglich ist.

Die Kleinkläranlage muss wasserdicht und ausreichend groß sein. Sie muss eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Zuleitungen zu Abwasserentsorgungsanlagen müssen geschlossen, dicht, und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

Die Normen DIN 4261 und DIN EN 12566 sind anzuwenden. Die Publikation „Abwasserbehandlung mit Kleinkläranlagen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Juli 2023 ist zu beachten.

Auf das etwaige Erfordernis einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (abZ) durch das Deutsche Institut für Bautechnik wird hingewiesen.

**Niederschlagswasserentwässerung**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das privat anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) muss in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Der weitere Abfluss kann anschließend kontrolliert in den Seitenzulauf des Mühlbaches erfolgen.

Die Abnahme der Kläranlage ist gegenüber dem Landratsamt Oberallgäu nachzuweisen.
Der Nachweis zur Behandlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, insbesondere zur Ausführung von Zisternen sowie zur Einstellung des Drosselablaufs, ist gegenüber der Gemeinde Missen-Wilhams zu erbringen.

Die Drosselwasserableitung aus der Zisterne ist auf 0,15 l/s (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Fläche einzustellen. Der Retentionsraum der Zisterne muss 3,02 m³ (vorläufige Bemessung) je 100 m² befestigte Flächen betragen. Mit Inbetriebnahme der privaten Abwasseranlagen ist ein Nachweis über das eingestellte Retentionsvolumen sowie über die eingestellte Drosselableitung an den Betreiber der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, Gemeinde Missen-Wilhams zu übergeben.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung und die Berechnung des Drosselungsabflusses sind in dem DWA Merkblatt M-153 und für die Bemessung des Rückhalteraums im DWA Arbeitsblatt A-117 geregelt.
Die qualitative Betrachtung erfolgt nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2.
Hierfür ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Wirksame Methoden zur Reduzierung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers können zudem sein:

- Pufferung bzw. Zwischenspeicherung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen (Nutzung z.B. für die Grundstücksbewässerung)
- Intensive, oder zumindest extensive Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern bis ca. 20° Dachneigung. (Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinierbar.)

**Grundwasserschutz**

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Pflege und Wartung der PV-Module dürfen nur mit grundwasserunschädlichen Reinigungsmitteln durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

**Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen / Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

**Insektenschutz**

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 2000 Kelvin, warm weiß, wenig Blauanteile gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig gem. §21 NatSchG. Eine direkte Beleuchtung von Gehölzen ist untersagt.

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 2000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein, die Lampen müssen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

**Vogelschutz**

Glasfronten sind derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, z. B. durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² (welche in der Nähe von Gehölzen sind und Vegetation spiegeln können) sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen.

# 3 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

## 3.1 Dachgestaltung

SD

**Zulässige Dachform: hier: Satteldach (SD)**

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall, etc.) dürfen abweichende Dachformen (Pult- oder Flachdach) aufweisen.

Die Errichtung von Terrassen auf Garagen ist zulässig.

DN=
18-35°

**Zulässige Dachneigungen für Gebäude; hier: 18° bis 35°**

Zulässige Mindest- und Maximalneigung des Daches von Hauptgebäuden in Grad gemessen.

Die festgesetzte Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) sowie Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall, etc.) dürfen auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen (+/- 5° oder als Flachdach) aufweisen.

**Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in einheitlich roten, rotbraunen matten Farbtönen zulässig. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben:

- Begrüntes Flachdach
- Blendfreie Blecheindeckung
- Glas

Flachdächer (Anbauten, Nebenanlagen, Carports, Garagen) sind mit Ausnahme von Aufenthaltsflächen, Terrassen und Wegeführung extensiv zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Dachbegrünung auf Dächern der Hauptgebäude und auf Nebenanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung sind zulässig.

Es wird auf die Solarpflicht gem. Art 44a BayBO verwiesen.

**Wiederkehre und Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante der Außenwände): 1/3 der Dachlänge (Außenkante der Dachlänge mit Dachüberstand)
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 3,0 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,5 m.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

**Dachüberstände**

Dachüberstände (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden (Satteldächern) min. 0,70 m bis max. 1,20 m. ~~bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen min. 0,70 m bis max. 1,20 m auszuführen.~~

**Solartechnische Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Aufständerungen sind unzulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.

## 3.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

**Fassaden**

Für die Oberflächen von Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz/Holzoptik
- Verputz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Pro Fassadenseite muss der Holzanteil (Material: Holz und Holzoptik) als Oberfläche mind. 25% der Gesamtfläche betragen.

Der Holzanteil (Material: Holz und Holzoptik) der Fassaden der Garagen und Carports muss ebenfalls mind. 25% der Gesamtfläche betragen oder ist in Holzbauweise zu erstellen.

Untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen / Materialien zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

**Nebenanlagen und Garagen**

Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

Freistehende Garagen bzw. Garagen in Form von mit dem Hauptgebäude verbundenen Anbauten sowie Carports können nur ausnahmsweise begründet von der Gemeinde genehmigt werden. In diesem Fall sind Garagen innerhalb des Baufensters auszuführen.

Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Hühnerstall etc.) sind im Geltungsbereich zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) im Sinne von § 14 BauNVO müssen bezüglich der Materialität dem Haupthaus entsprechen (Mindestanteil Holzfassade von 60%).

**Einfriedungen**

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,2 m zulässig. Mauern, Flecht-/Sichtschutzzäune und (Stein-)Gabionen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Ziergehölze (z. B. Thuja, Kirschlorbeer, Forsythie).

Einfriedungen im Bereich der Fläche für Ortsrandeingrünungen sind nicht zulässig.

Zwischen Einfriedung und öffentlichem Straßenraum muss ein Abstand von min. ~~0,30 m~~ 0,50 m liegen (Fläche für Schneelagerung).

Innerhalb des Grundstückes sind ausschließlich Holzzäune (Stakete oder historische Allgäuer Zaunbauweise) mit einer Unterkriechhöhe von mindestens 0,15 m zulässig.

Sockelmauern sind unzulässig.

**Stützmauern**

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie aufgrund der vorhandenen Topographie zur Abböschung des Geländes unverzichtbar sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,50 m. Höhere Abstützungen dürfen allenfalls durch einen gestaffelten Rücksprung von mind. 0,5 m errichtet werden.

Zulässig sind Natursteinmauern und Mauern aus Sichtbeton oder Stampfbeton bzw. -lehm.

**Geländemodellierungen**

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß (bis zur Rohfußbodenoberkante) zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 0,5 m betragen.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

Beleuchtete, blinkende und bewegliche Werbeanlagen, Werbefahnen und Banner sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

**Stellplätze**

Für Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen der Gemeinde Missen-Wilhams in der jeweils gültigen Fassung (erstmals in Kraft getreten am 26.06.1995).

Abweichend von dieser Satzung ist die Ausführung von Stellplätzen mit in Sand verlegtem Pflaster unzulässig.

Stellplätze sind zwingend unversiegelt mit wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) herzustellen.

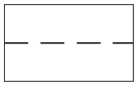
**Gestaltungssatzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Wiederhofen-Ost“ sowie Änderung Flächennutzungsplan für den Ortsteil Wiederhofen gilt zusätzlich die örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Missen-Wilhams in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dabei ist maßgeblich, dass bei abweichenden oder weitergehenden Festsetzungen dieser Satzung grundsätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplans vorrangig sind.

Im Übrigen finden alle Regelungen der Gestaltungssatzung ergänzend Anwendung, soweit sie mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind oder dort nicht ausdrücklich anders geregelt werden.

# 4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise

## 4.1 Planzeichen



**Grundstücksgrenze, Planung**



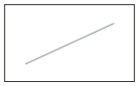

**Parzellennummer mit Flächengröße**



~~**Gebäude, Planung**~~




~~**Garage/Carport, Planung**~~



**Flurgrenze Bestand**



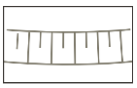

**Flurnummer Bestand**



**Bestandsgebäude**



**Höhenlinie**



**Geplante Böschung, Bodenmodellierung**

## 4.2 Pflanzempfehlungen

**Pflanzliste**

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung:**

| | |
|---|---|
| Obsthochstämme | |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommererlinde | Tilia platyphyllos |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Schwarz-Erle | Alnus glutionsa |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Salix alba | Silberweide |

**Bäume II. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Salweide | Salix caprea |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Grau-Erle | Alnus incana |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kugel-Steppen-Kirsche | Prunus x eminens |
| Lederblättriger Weißdorn | Crataegus x lavallei |
| Pflaumenblättriger Weißdorn | Crataegus x persimilis |
| Thüringer Mehlbeere | Sorbus thuringiaca |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Schmuck-Eberesche | Sorbus decora |
| Schnee-Felsenbirne | Amelanchier arborea |
| Zweigriffliger Rotdorn | Crataegus laevigata |

**Hecken und Sträucher zur Ortsrandeingrünung:**

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Stachelbeere | Ribes grossularia |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gemeines Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Alpen-Rose | Rosa penduline |
| Zweigriffliger Rotdorn | Crataegus laevigata |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gewöhnliche Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Echter Faulbaum | Frangula alnus |
| Schlehe | Prunus spinosa ssp. spinosa |

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

## 4.3 Sonstige Hinweise

**Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

~~**Artenschutz**~~

~~Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die~~

~~artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsgebot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die Baufeldfreimachung.~~

~~Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).~~

**Vermeidungs-maßnahmen**

V1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Um zu vermeiden, dass flugunfähige Jungvögel verletzt oder getötet bzw. Gelege zerstört werden, sind Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG), also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind unverzüglich abzutransportieren, um zu vermeiden, dass unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen entstehen, in denen sich Vögel oder andere Tiere ansiedeln können.

V2: Versetzen von Stammabschnitten mit Mulmhöhlen

Bei der von der Baumaßnahme betroffene Bäume mit Mulmhöhlen sind höhlentragende Stammbereiche fachgerecht und schonende aus den Bäumen herauszutrennen und außerhalb des Baufeldes, vorzugsweise randlich im Plangebiet, zu versetzen. Dabei ist die ursprüngliche Exposition und Ausrichtung der Mulmhöhlen beizubehalten. Die Stammabschnitte sind vertikal aufzustellen und dauerhaft standsicher zu fixieren, um den darin vorkommenden besonders geschützten xylobionte Käfern die Vollendung ihres Lebenszyklus bis zum adulten, flugfähigen Käfer zu ermöglichen.

**Baugrund**

Es wurde ~~kein~~ ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht zur Baulandentwicklung Missen-Wilhams, Wiederhofen, fm geotechnik, Amtzell / Altusried, 19.12.2024) durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen.

**Bau- und Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.

**Umgang mit archäologischen Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**Bodenschutz**

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.
- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteilender Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichen dem zeilichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von

Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsangebot des WWA Kempten zur Verfügung.

**Energieeffiziente Bauweise**

Es wird empfohlen, bei der Planung der Gebäude auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

**Brandschutz**

1. Feuerwehrzufahrt und Bewegungsfläche: Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sollten aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes beachtet und eingehalten werden. Ganzjährig befahrbar auch im Winter.

2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes: Die Feuerwehr ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort, alle 2. Rettungswege sollten baulich ausgeführt werden.

3. Löschwasserversorgung: Anforderungen nach DVGW W 405: Es sollte eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem sollte die erste Entnahme innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein (AGBF-Bund) Je nach Bauprojekt auch mehr.
Auch hier sollte die Zufahrt ganzjährig frei sein.

4. Brandfrüherkennung: Alle Schlafräume und Rettungswege sollten mit mind. vernetzen Rauchmeldern ausgestattet werden.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu dulden.

**Hangwasser / Kellergeschoße**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Wasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach

Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstand sind alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten…) wasserdicht auszuführen bzw. so auszuführen, dass durch Starkregen und / oder Schichtwasser kein Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt ausdrücklich den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

**Baugenehmigungsverfahren**

Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

**Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Missen-Wilhams erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

# B BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass der Planung

Um dem derzeit gegebenen Bedarf an Wohnraum für ortsansässige Bauwillige gerecht zu werden, plant die Gemeinde Missen-Wilhams die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiederhofen-Ost“ am östlichen Ortsrand von Wiederhofen.

Das geplante Areal hat eine Größe von rund 0,8 ha. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzungen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die ortsbildprägende Hofstelle soll dort hinsichtlich Nutzung und Bausubstanz erhalten bleiben und die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um sie bedarfsgerecht zu sanieren bzw. weiterzuentwickeln. Im südlichen Anschluss an die Hofstelle befinden sich unbebaute Bereiche, welche aktuell dem Außenbereich zuzuordnen sind. Dieser südliche Anschluss, welcher bereits durch eine asphaltierte Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist soll zu bedarfsgerechtem und dorfverträglichen Wohnbauland für einheimische Bürger/Familien entwickelt werden.

Auf eine verträgliche, ortstypische Gestaltung der Gebäude und eine angemessene Begrünung wird dabei großen Wert gelegt. Hochwertige Grünstrukturen im Bestand sollen erhalten werde.

Der Geltungsbereich liegt bauplanungsrechtlich bislang im Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (mit Umweltprüfung) erforderlich ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams ist der Geltungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, daher ist eine (parallele) Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat bereits in der Sitzung am 31.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiederhofen-Ost“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in seiner Sitzung zugestimmt.

Im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung wird jeweils eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Vor-/Entwurf wird jeweils ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist jeweils nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 10 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

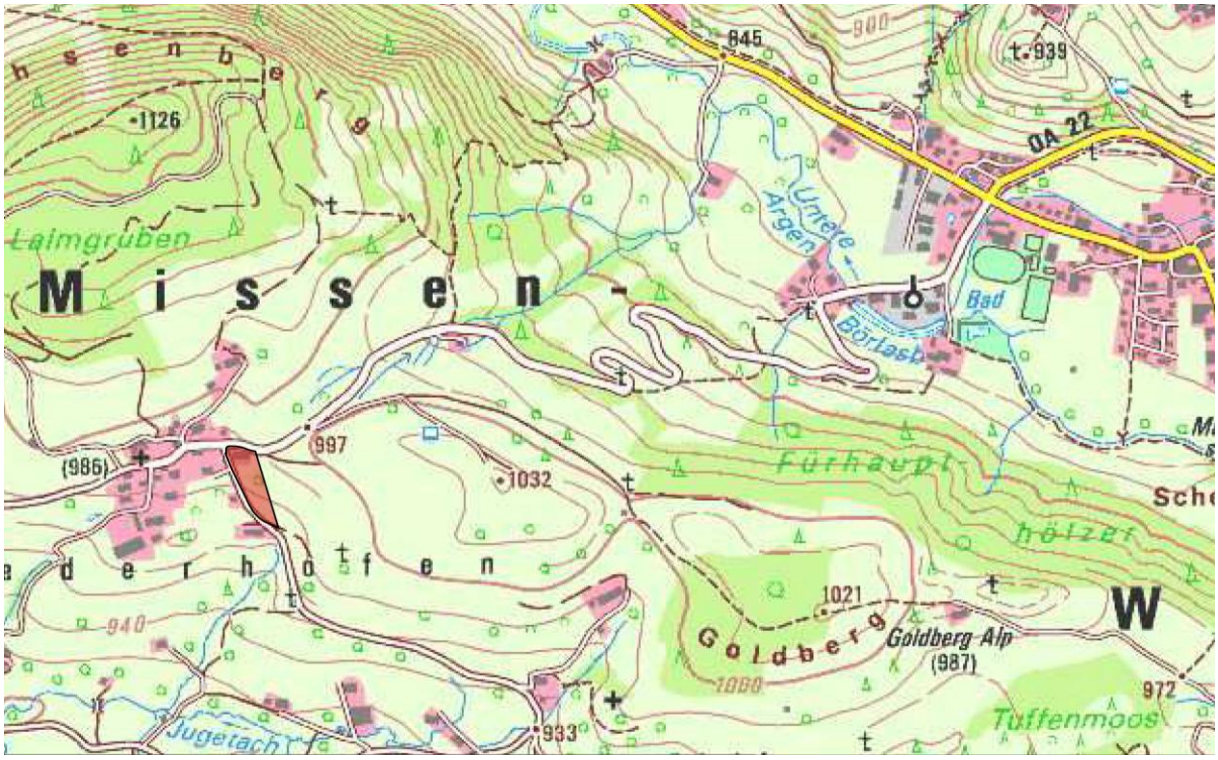



*Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)*

# 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 2.1 Landesentwicklungsplan Bayern (LEP)

Gemäß der Strukturkarte aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2022 liegt die Gemeinde Missen-Wilhams landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Immenstadt im Allgäu und dem Mittelzentrum Lindenberg im Allgäu. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesprogramm (Stand 01. Juni 2023) die nachstehenden relevanten Ziele und Grundsätze.

1.3.1 Klimaschutz:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden."

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden […]."

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel:

„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden."

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen."

2.2.5 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, […] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann."

„Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden."

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

„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."

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen."

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen."

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden."

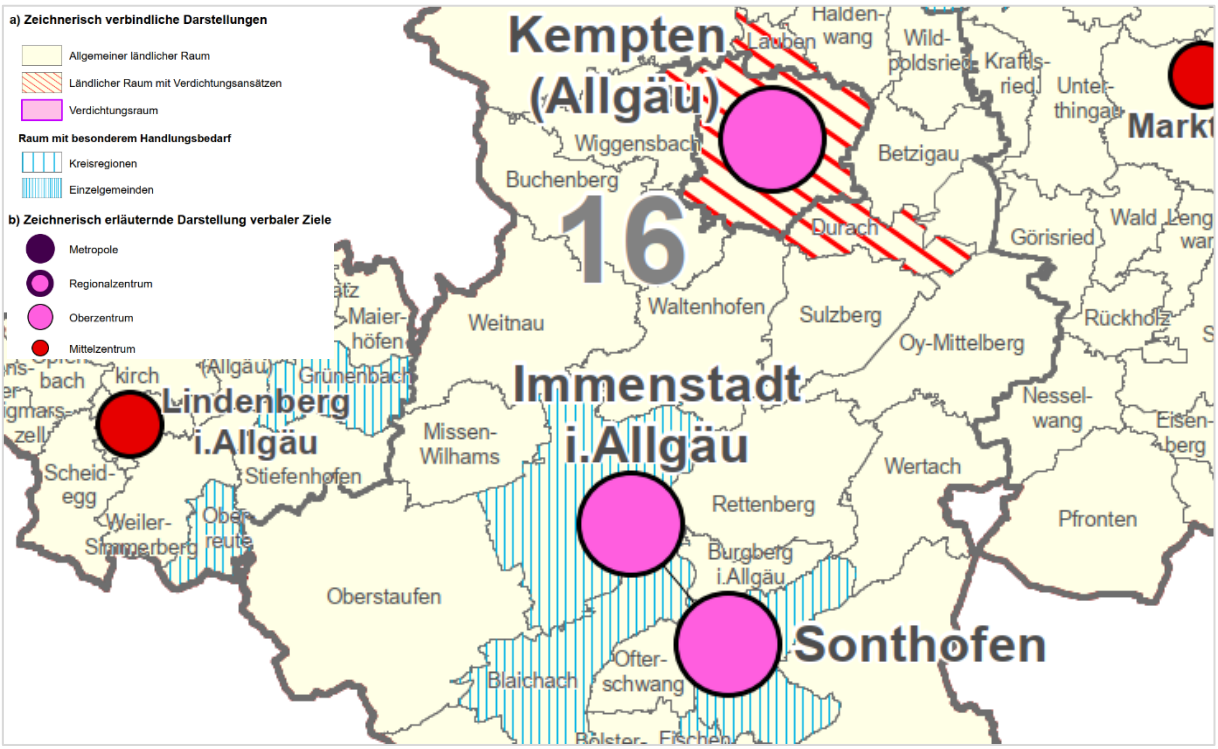



*Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte LEP (Stand 2022, ohne Maßstab)*

Das gegenständliche Vorhaben begegnet sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Klimaresilienz, etwa durch Baumpflanzungen, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen, PV-Anlagen oder Versickerungsmethoden. Durch das Schaffen neuen Wohnraums in Verbindung mit forstwirtschaftlichen Tätigkeiten, wird der (dünnbesiedelte) ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum weiterentwickelt.

Auf eine ressourcenschonende Bauweise und eine flächensparende Entwicklung des Plangebietes wird geachtet. Auch das verträgliche Eingliedern in die Landschaft wird durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sichergestellt.

Insofern werden durch die Planung die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes eingehalten.

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2007 (geändert 2018) liegt die Gemeinde Missen-Wilhams leicht nördlich der Entwicklungsachse Immenstadt i. Allgäu, Lindenberg i. Allgäu, Lindau und ist als „Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ gekennzeichnet.

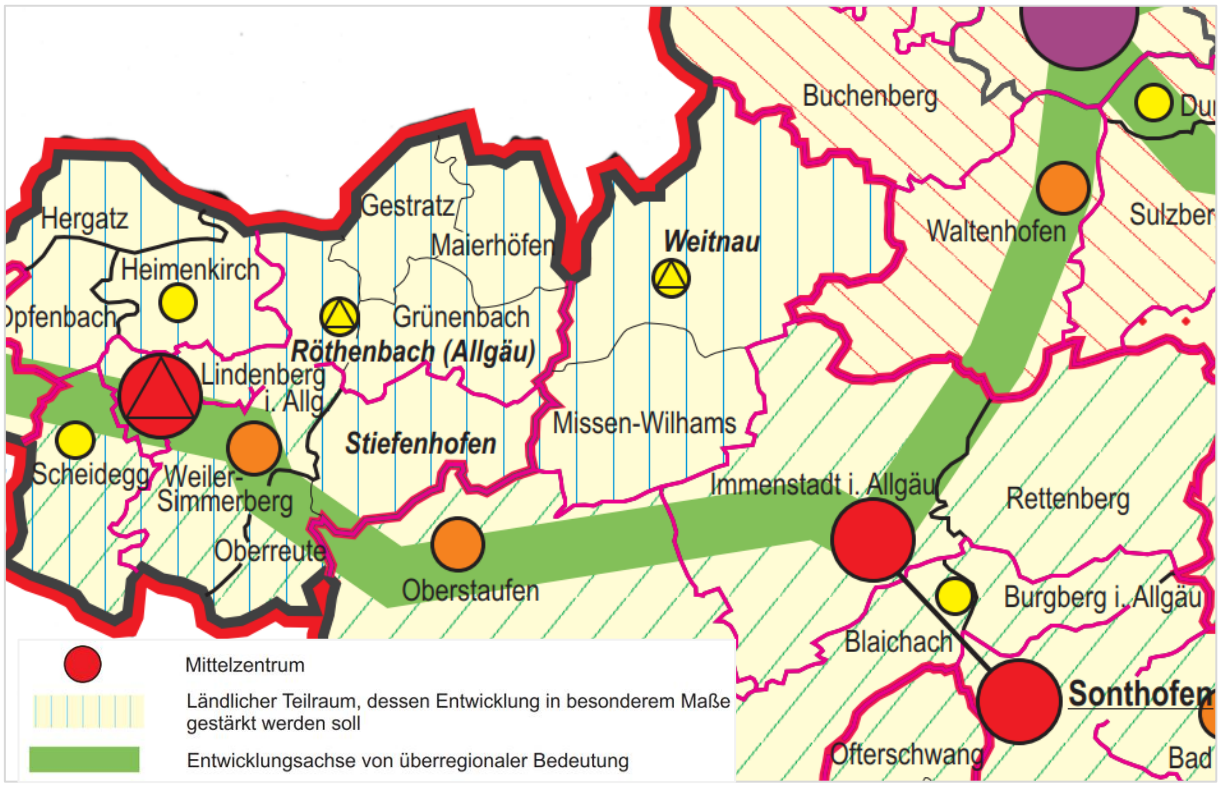



*Abbildung 3: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab)*

Die Gemeinde, insbesondere der Ortsteil Wiederhofen, sind zudem vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“ (Teil B, I 2.1 Z19) umgeben.

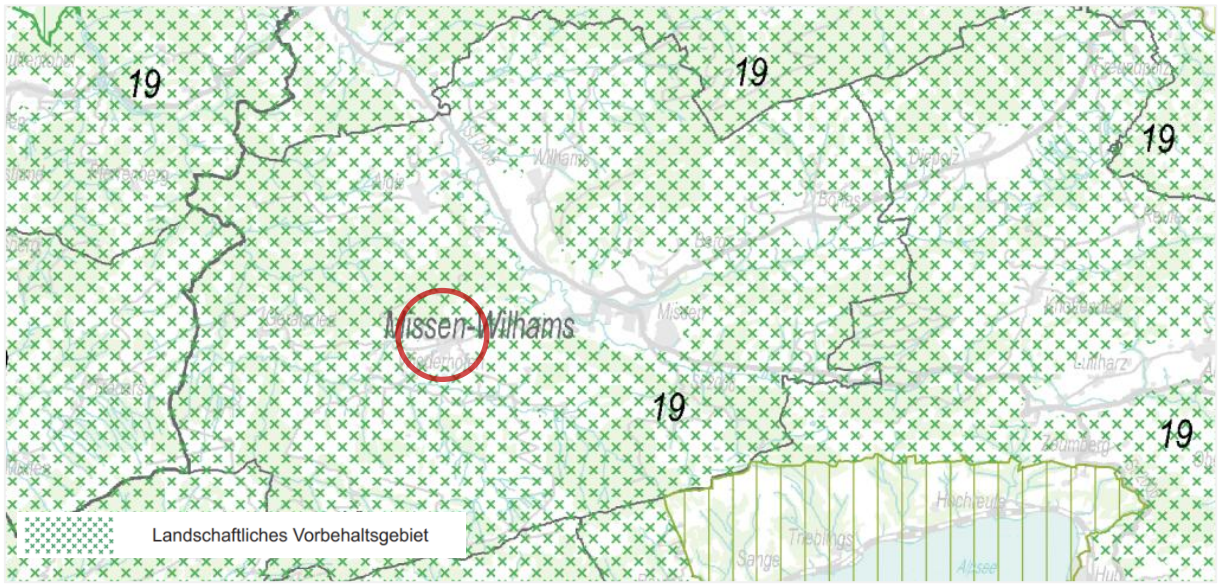



*Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft" RP Allgäu (ohne Maßstab)*

Für das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

**Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze:**

Kapitel I – Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden." (2 Z)

Kapitel II – Raumstruktur:

„In den Kurorten […] der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden" (2.3 Z)

**Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze:**

Kapitel I - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

„Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren." (2.3.2.16 G)

Kapitel V – Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen." (1.1 G)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. […]" (1.2 Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten." (1.3 G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden." (1.3 Z3)

„Die […] Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden." (1.7 Z)

Das Vorhaben im Luftkurort Missen-Wilhams achtet auf den Erhalt der Umweltqualität und beeinträchtigt weder das Schutzgut Wasser noch Luft. Auf eine versiegelungsarme Bauweise wird geachtet. Es sind zudem keine touristischen Beherbergungsbetriebe im Geltungsbereich zulässig. Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine organisch anmutende Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Wiederhofen, die auf den Wohnraumbedarf ortsansässiger Bauwilliger reagiert. Durch das Einhalten des Anbindegebots wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Besonderen Wert wird auf den Erhalt gewachsener landschaftstypischer Dorfstrukturen und Ortsbilder gelegt. Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der sensiblen dorfverträglichen Ausführung werden die Ziele des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als gewahrt geachtet.

Durch die Planung werden die Zielsetzungen des Regionalplans folglich eingehalten.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie zum Teil als Mischgebiet Dorf dar.

Nachdem für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, ist ein Regelverfahren erforderlich. Dies bedingt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wiederhofen-Ost“ der Gemeinde Missen-Wilhams der Flächennutzungsplan geändert und an die geplante Nutzung angepasst. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

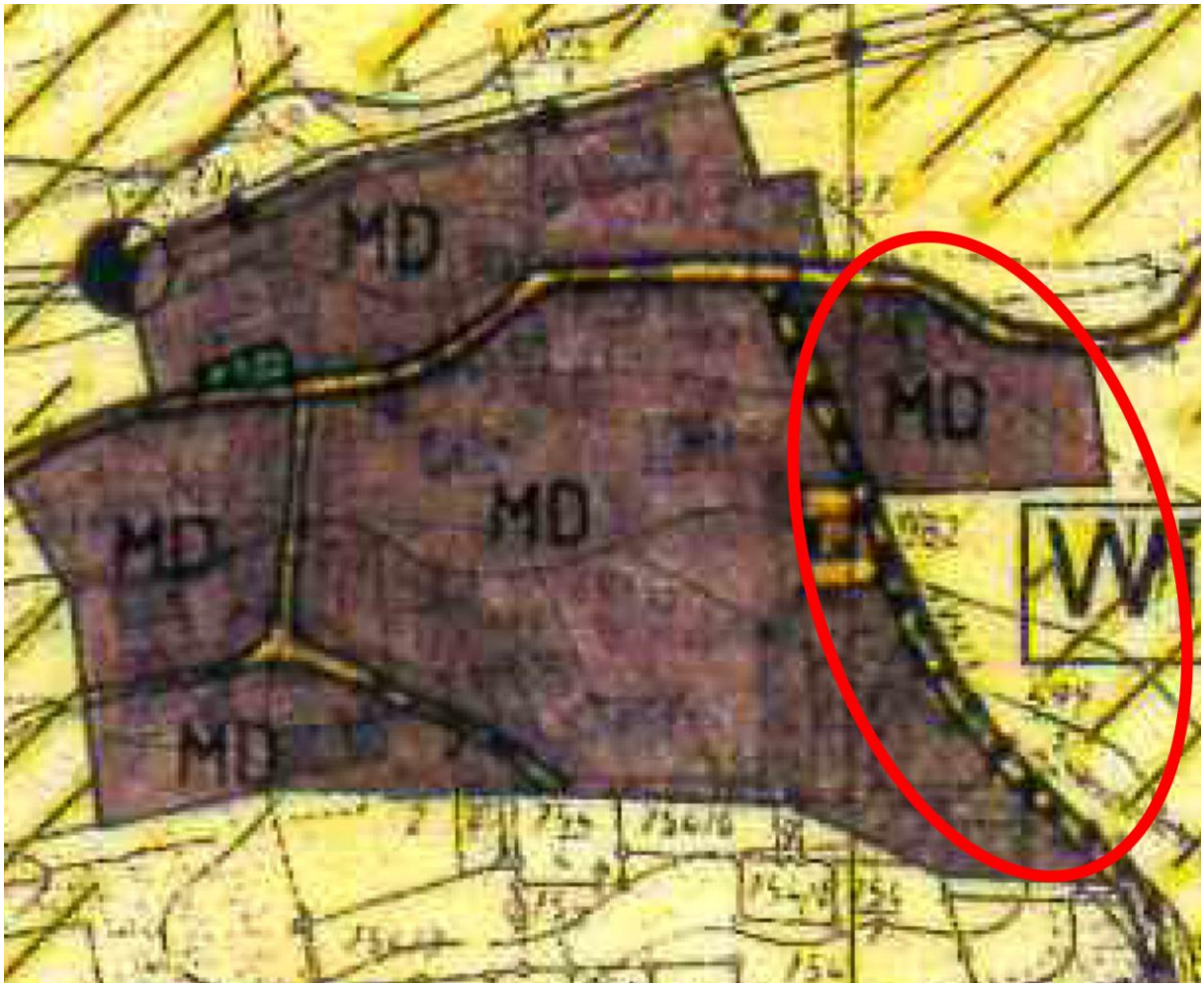



*Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (rechtskräftig, ohne Maßstab)*

## 2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne im Umgriff des vorliegenden Plangebietes liegen nicht vor.

# 3 Plangebiet

## 3.1 Lage, Größe, Nutzung

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und umfasst Teilflächen Teilflächen der Flurstücksnummern 775/4, 680, 683, 698 und 698/2 der Gemarkung Wilhams sowie die Ausgleichsfläche Flurnummer 59 mit ca. 1.900 m².

Das Areal liegt am östlichen Ortseingang Wiederhofens.

Das Plangebiet grenzt dabei im Norden an die Geratsrieder Straße an, welche die Zufahrt und Haupterschließung des Weilers darstellt. Westlich verläuft die Straße „Zur Thaler Höhe“, auf deren gegenüberliegender Seite, sich zusammenhängende Grünfläche mit zwei Wohngebäuden. Östlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. In südlicher Richtung befindet sich etwas abgesetzt,ein Gebäude mit Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich liegt in Richtung Norden und Osten in Siedlungsrandlage.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Hofstelle bestehend aus Wohn- und Wirtschaftstrakt sowie ein kleines Nebengebäude, die von einem größeren Garten umgeben sind. Der südliche Teil wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dazwischen befindet sich eine private Grünfläche, bestehend aus Baum- und Gehölzbestand.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 980 m über NHN. Die Fläche ist leicht von Norden nach Süden stark von Osten nach Westen abfallend.

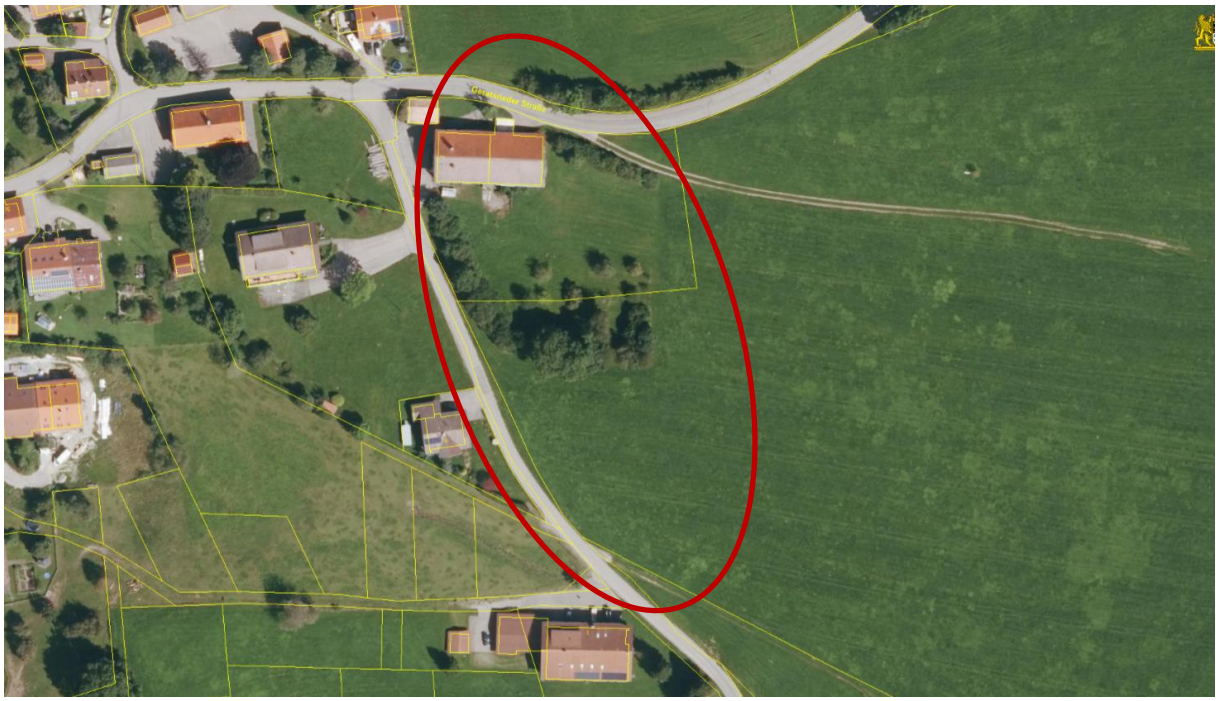


*Abbildung 6: Luftbild mit ungefährem Geltungsbereich (ohne Maßstab)*

## 3.2 Erschließung

Über die Geratsrieder Straße ist der Ortsteil Wiederhofen für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) an den Hauptort Missen angebunden (ca. 5 Minuten). Dort mündet die Straße in die Staatsstraße St 2006 nach Immenstadt im Allgäu und in die Kreisstraße OA 22 nach Kempten. Der Geltungsbereich selbst wird über die Straße „Zur Thaler Höhe“ erschlossen.

Es besteht keine ÖPNV-Verbindung im Ortsteil Wiederhofen. Der Hauptort Missen (sowie die nächste Bushaltestelle) kann mit dem Rad in 10 bis 25 Minuten (je nach Richtung und Steigung) und fußläufig in 30 bis 40 Minuten erreicht werden.

Zudem gibt es im gesamten Ortsteil Wiederhofen keinen Abwasserkanal, daher werden auch für Neubebauungen lokale Einzelkläranlagen notwendig.

## 3.3 Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunderkundung vorgenommen (vgl. Geotechnischer Bericht zur Baulandentwicklung Missen-Wilhams, Wiederhofen, fm geotechnik, Amtzell / Altusried, 19.12.2024). Die relevanten Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

**Geomorphologische Situation und geologischer Überblick**

„Geologisch gesehen liegt das Untersuchungsgebiet in der glazial geprägten Landschaft des Allgäuer Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund besteht aus tertiären Molassesedimenten.

Darüber wurden verschiedene Sedimente der letzten Vergletscherung, den sog. Moränenablagerungen abgelagert. Die Moränenablagerungen wurden nach Abtauen der Eismassen oberflächlich verwittert, woraus sich eine charakteristische bräunliche Verwitterungsdecke bildete, die hier in Form eines Verwitterungslehms auftritt. Eine natürliche Mutterbodenauflage schließt die Schichtung nach oben hin ab.“

**Bodenschichten**

„Mutterboden: In allen Untersuchungspunkten bildet ein dunkelbrauner, weicher, feuchter Mutterboden, welcher als schwach toniger, feinsandiger sowie schwach humoser Schluff ausgebildet ist, die oberste Schicht. Der Oberboden ist zum Abtrag von Lasten nicht geeignet.

Zum Schutz der Bodenfunktion ist der Oberboden zu Beginn der Baumaßnahme mittels Raupenbagger rückschreitend abzuheben und seitlich in einer lockeren Schüttung, entsprechend dem technischen Stand, als flache Miete zu lagern. Schiebende Verfahren sind nicht zulässig.

Die Miete darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden. Auf der Miete sind keine Baustoffe o. ä. zu lagern. Der Boden kann in statisch nicht relevanten Bereichen zur Geländeangleichung oder als kulturfähiger Oberboden an anderer Stelle wieder verwendet, sofern 70% der Vorsorgewerte gem. BBodSchV Anhang 2, Abschnitt 4 eingehalten werden.

Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm): Der angetroffene Verwitterungslehm ist als gering bis schwach toniger, sandiger bis stark sandiger sowie gering bis schwach kiesiger Schluff anzusprechen. Die Konsistenz des Verwitterungslehms ist überwiegend weich. Die Tragfähigkeit des Verwitterungslehms ist als gering bis mäßig einzustufen. Der Lehmboden ist frost- und witterungsempfindlich. Bei Zutritt von Wasser (z. B. durch Niederschläge) weicht der Boden schnell auf und verliert an Tragfähigkeit.

Moränenablagerungen: Unterhalb des Verwitterungshorizontes stehen auf dem Gelände pleistozäne Moränenablagerungen an. Sie kommen am Projektstandort in Form von einer bindigen Grundmoräne vor.

Grundmoräne: Die Grundmoräne ist auf dem Gelände als schwach toniger bis toniger, sandiger bis stark sandiger sowie schwach kiesiger bis stark kiesiger Schluff ausgebildet. Die Konsistenz des Lehmbodens ist am Top aufgeweicht, hier treten auch breiige Bereiche auf, mit zunehmender Tiefe geht die Konsistenz in steif, lokal steif bis halbfest über. Die Grundmoräne ist frostempfindlich und weicht bei Wasserzutritten, z.B. durch Niederschläge oder Schichtwasseraustritte auf und verliert dann oberflächlich ihre Tragfähigkeit.

Erfahrungsgemäß ist innerhalb der Grundmoräne grundsätzlich mit Steinen (Ø > 63 - 200 mm) und Blöcken (Ø > 200 - 600 mm) zu rechnen, vereinzelt können auch große Blöcke (Ø > 600 mm) eingeschalten sein. Nach der alten DIN 18300 (Fassung 2012) sind gemischtkörnige Böden weicher bis halbfester Konsistenz in die Bodenklasse 4 und Böden mit fester Konsistenz in die Bodenklasse 6 zu rechnen, während stark steinige und blockige Böden zur Bodenklasse 5 gehören. Bei mehr als 30% Blöcken (Ø > 200 - 600 mm) gehört der Boden zur Bodenklasse 6, große Blöcke (Ø > 600 mm) werden zur Bodenklasse 7 gerechnet.

Molasse: Die tertiären Böden des Molassebeckens wurden in der RKS3 in Form eines grauen Sandsteins angetroffen. Bei Erreichen des tertiären Bodens konnte schnell kein Sondierfortschritt mehr erzielt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Sandstein im oberen Bereich verwittert ist (Halbfestgestein: mäßige mineralische Bindung, mürbe bis schwach mürbe Gesteinsfestigkeit). In höheren Tiefen liegen die Molasseschichten erfahrungsgemäß auch in weniger verwitterten Zuständen vor. Es ist mit harter Gesteinsfestigkeit mit guter mineralischer Bindung zu rechnen.“

**Grundwasserverhältnisse**

„Während den Aufschlussarbeiten am 19.11.2024 wurde in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Jedoch wurden stark feuchte, bzw. aufgeweichte Bereiche in der Grundmoräne angetroffen. Hierbei handelt es sich um Schicht- bzw. Hangzugwasser, welches sich über den Moränenablagerungen mit einer höheren Festigkeit anstaut.

Generell ist nach langanhaltenden Niederschlägen in allen o. g. Böden mit Schichtwasser zu rechnen. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde mit den Untersuchungen nicht angetroffen. Die angetroffenen Böden sind als stauend anzusehen.

Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerungsmöglichkeiten nach dem DWA-A 138

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.

Nach dem DWA-A 138 (April 2005) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen kf = 1,0 • 10-03 m/s und kf = 1,0 • 10-06 m/s liegen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von kf < 1,0 • 10-6 m/s ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abzuleiten sind.

In der Rammkernsondierung RKS1 wurde ein Sickerversuche in den bindigen Böden (Grundmoräne) ausgeführt, aufgrund der hier ermittelten Durchlässigkeiten, wurden auf weitere Sickerversuche verzichtet.

Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert der Grundmoräne stuft sie als einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Boden ein (kf zwischen 10-6 und 10-8 m/s). Der Durchlässigkeitsbeiwert genügt den Anforderungen der DWA-A 138 an eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser nicht. Eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände, den ersten Untersuchungen zur Folge, nicht möglich!“

**Bauwerke und Baugrund**

„Vom Erschließungsgebiet liegt ein Parzellenplan vor. Die Erschließung findet von der westlich gelegenen Straße „Zur Thaler Höhe“ statt. Die ungefähre Lage von Gebäuden ist enthalten, die Gründungshöhen der Gebäude sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl nicht unterkellerte als auch unterkellerte Gebäude in Form von Einfamilienhäusern geplant werden.

Im Untersuchungsgebiet kommt gut tragfähiger Baugrund in Form von mindestens steifer Grundmoräne sowie Molasse vor. Darüber liegt eine sehr gering tragfähige aufgeweichte Grundmoräne sowie ein gering bis mäßig tragfähiger Baugrund in Form der Verwitterungslehme.“

**Nicht unterkellerte Gebäude**

„Flachgründung auf Bodenersatzkörper: Oberflächennah stehen nur gering bis mäßig tragfähige Böden bis in Tiefen von rd. 3,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante an. Bei einer Flachgründung der Bauwerke über eine Stahlbetonbodenplatte (auf Bodenersatzkörper Dicke mind. 1,2 m - frostsicher) in diesen Böden ist mit nicht unerheblichen Setzungen des Bauwerks zu rechnen (Sofortsetzungen und Langzeitsetzungen durch Konsolidation der aufgeweichten Grundmoräne).

Für den Aufbau eines Bodenersatzkörpers ist vorzugsweise ein gut verdichtbares Kies-Sand Gemisch oder gebrochenes Material (Schotter) zu verwenden. Ist das Material zudem frostsicher (< 5% Feinanteil), benötigt das neue Gebäude keine zusätzliche Frostschürze. Der Bodenersatzkörper ist

lagenweise einzubauen (max. Schütthöhe 30 cm) und zu verdichten. Der fachgerechte Einbau des Bodenersatzkörpers ist anhand von Plattendruckversuchen zu überprüfen (empfohlen: Ev2 ≥ 80 MN/m², Ev2/Ev1 ≤ 2,5)

Der Geländeauftrag / Bodenersatzkörper ist vom anstehen Baugrund unbedingt durch ein Vlies zu trennen (GRK3 bei Rundkorn / GRK4 bei gebrochenem Material).

Es ist mit einem Bettungsmodul im Bereich von ks = 1,0 – 2,0 MN/m³ zu rechnen.

Da bei dieser Gründungsvariante nicht unerhebliche Setzungen auftreten können, wird von einer solchen Gründung bei empfindlichen Bauwerken abgeraten.

Flachgründung auf Fundamentvertiefungen: Es wird empfohlen, nicht unterkellerte Gebäude einheitlich über Fundamente, bzw. Fundamentvertiefungen in die tragfähige Grundmoräne, mindestens steifer Konsistenz, einzuleiten.

Für die Gebäude werden Vertiefungen von bis zu 3,20 m (Bereich RKS1 – von der jetzigen Geländehöhe) notwendig.

Hierzu werden senkrechte Gräben bis auf den tragfähigen Grund ausgehoben und unmittelbar nach Aushub bis auf die Unterkante der Fundamente mit Magerbeton verfüllt. Die Aushubgräben dürfen zu keinem Zeitpunkt und unter keinen Umständen von Personen betreten werden.

**Unterkellerte Gebäude**

Geht man von einer Bodenplatte aus, die etwa 3,5 m unterhalb der derzeitigen GOK liegt, so kommen unterkellerte Gebäude der Anlage 2 zufolge voraussichtlich auf dem gesamten Gelände bereits in den tragfähigen Moränenablagerungen zu liegen.

Die Gebäude können auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte in den Moränenablagerungen auf einer Ausgleichsschicht gegründet werden. Zur Bemessung der Bodenplatte kann ein Bettungsmodul in der Größenordnung von ks = 8 - 10 MN/m³ angesetzt werden.

Sollte die Gründungssohle im Bereich der Grundmoräne stark aufgeweicht sein, so sind in diesen Bereichen zur Stabilisierung der Sohle zusätzlich Schroppen (gebrochenes Material) einzudrücken. Der Bodenersatzkörper ist, in diesem Fall, von dem anstehenden Boden inklusive Schroppen durch ein Geotextil (GRK4) zu trennen.

Alternativ zu einer Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte können unterkellerte Gebäude auch auf Einzel- und Streifenfundamenten in der mind. steifen Grundmoräne gegründet werden. Der Bemessungswert des Sohlwiderstandes σR,d für eine Gründung über Fundamente ist unter anderem von der Einbindetiefe der Fundamente, dem Schichtenverlauf unter den Fundamenten, dem Geländeverlauf und der Fundamentgeometrie abhängig. Mit Voranschreiten der Planung und bauwerks- und grundstücksspezifischen Untersuchungen, kann der Bemessungswert des Sohlwiderstandes von unserem Büro im Einzelfall ermittelt werden.“

### 3.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

### 3.5 Wasserschutzgebiete

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche ausgewiesen.

### 3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet. In der Satzung wird auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

### 3.7 Immissionsschutz

Es sind keine beeinträchtigenden Immissionen in der Nähe des Geltungsbereichs zu erwarten.

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich drei kleinere Beherbergungsbetriebe in Form von zwei Ferienwohnungen und einem Ferienhof. Aufgrund der geringen Bettenanzahl, ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

In etwa 200m Entfernung befindet sich zudem ein mobiles Sägewerk (teils stationär), dass der Typisierung der Gebietskategorie entspricht, und auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Aufgrund dessen müssen die vom Sägewerk ausgehenden Emissionen zu den üblichen Zeiten geduldet werden.

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss jedoch von entsprechenden Emissionen temporär ausgegangen werden (z.B. Lärm, Staub, Gerüche). Diese werden als ortsüblich bewertet und müssen zu jeder Tages- und Nachtzeit geduldet werden.

Durch die Nutzungen im Änderungsbereich ergeben sich keine ortsunüblichen Emissionen, die die Umgebung im besonderen Maße beeinträchtigen könnten.

## 4 Zielsetzungen und Konzepte

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist der Erhalt der Bestandsnutzungen, eine dorfgerechte Nachverdichtung sowie eine geringfügige dorfgerechte Wohnbauerweiterung.

Es wird eine verträgliche und harmonische Eingliederung der Baukörper in das bestehende Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Dies ist umso wichtiger, da sich das Plangebiet in Hanglage befindet. Dorf- und regionstypische Baustrukturen sollen in ihren Grundzügen gewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sind besonders die Situierung der Gebäude, verwendeten Materialien (Holz bzw. Verputz), die länglichen Kubaturen, die Dachgestaltung, die Firstrichtung, die Höhen sowie die mit Bedacht gewählte Situierung der Gebäude entscheidende Faktoren. Durch größere Baukörper mit in das Hauptgebäude integrierten Garagen soll dieses Ziel erreicht werden. Die Regelungen zu den Einfriedungen sollen das Gesamtbild abrunden.

Das gegenständliche Vorhaben stellt eine Abrundung des Ortes Richtung Osten dar. Die Ortsrandsituation soll so gestaltet sein, dass eine Erweiterung nach Osten nicht möglich ist. Die Erschließung erfolgt aus diesem Grund von Westen. Ein entsprechender Erschließungsstich nach Osten fehlt folglich.

Die Aufnahme des Bestandsgebäudes (Haus-Nr. 1) in den Geltungsbereich stellt sicher, dass negative Entwicklungen am Ortseingang, im Fall eines etwaigen Abbruchs, vermieden werden. Zugleich wird eine Nachdichtung in südlich angrenzenden Gartenfläche ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insofern folgende städtebauliche Ziele konkretisiert werden:

- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt und Weiterentwicklung des dörflichen Nutzungsgefüges (Landwirtschaft, Mischnutzung, und Wohnen)
- Wahrung und Weiterentwicklung der dorf- und regionstypischen Baustrukturen und Baudichte
- Harmonische und verträgliche Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild
- Verhindern negativer Entwicklungen am Ortseingang

Im frühen Planungsprozess wurden zwei städtebauliche Varianten diskutiert. Diese unterscheiden sich maßgeblich in der Erschließung der jeweiligen Garagen und Hofeinfahrten sowie in der Ausrichtung der Firste. In Variante 01 fallen die Kubaturen etwas kürzer aus, die Firste sind unterschiedlich ausgerichtet, und die Garagen befinden sich entweder westlich der Gebäude oder zwischen zwei Gebäuden.

Variante 02 legt die Firstrichtung einheitlich fest. Die geplanten Gebäude stehen Firstständig zur Bestandstraße. Die Garagen sind östlich der Gebäude situiert. Zudem werden längere Kubaturen ermöglicht, die eine lange Hofeinfahrt bedingen. Diese Variante spiegelt, auf Grund der langen Kubaturen, umliegende ortstypische Gebäude wider und öffnet sich durch die Firstrichtung Richtung Ortsrand.




*Abbildung 7: Städtebauliche Konzepte - Variante 01 (links) und Variante 02 (rechts)*

Aufbauend auf Variante 02 wurde der Bebauungsplan entwickelt.

## 4.2 Grünordnerische Zielsetzungen

Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich sollen, neben den städtebaulichen Zielsetzungen, zu einem harmonischen und dorftypischen Erscheinungsbild führen und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna bewirken. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Verhältnis zwischen Baukörper und Freiflächen.

Die Eingrünung Richtung östlichem Ortsrand bildet einerseits eine erkennbare Abgrenzung zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlichen Produktionsflächen, soll jedoch weniger als harte Linie, sondern mehr als „verschwommener“ Übergang gelesen werden. Andererseits sorgt dieselbe Eingrünung für einen offenen Eindruck Richtung Ortsrand. Agrarlandschaft und Dorflandschaft fließen an dieser Stelle leicht ineinander.

Die vorhandene Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand und Gehölzhecken werden als zu erhalten festgesetzt. Diese haben nicht nur eine ortsbildprägende Wertigkeit, sondern sind auch aus ökologischer Perspektive sehr wertvoll. Garten- und Freiflächen zwischen bebauten Bereichen stellen ein wichtiges Wesensmerkmal von Wiederhofe dar. Dieses wird durch den Erhalt der Grünfläche aufgegriffen.

Obstbäume, mögliche Fassadenbegrünungen, der Verzicht auf Steingärten und eine naturnahe Gartengestaltung sorgen für eine gesteigerte Wertigkeit für Flora und Fauna. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das gegenständliche Vorhaben auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Ergänzend zu den städtebaulichen Zielsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende grünordnerische Ziele verfolgt:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild,
- Offene Ortsrandgestaltung mit gleichzeitig lesbarer Siedlungsgrenze,
- Erhalt ökologisch hochwertiger Baum- und Gehölzbestände,
- Vermeidung von Schottergärten,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze,
- Vermeidung unnötiger Versiegelung,
- Erhalt der Durchlässigkeit von Kleinsäugern durch Verbot von Mauern/Sockelmauern.

# 5 Festsetzungskonzept

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO (MDW) festgesetzt. Das Gebiet ermöglicht maßgeblich eine Nutzungsmischung aus nebenerwerblichen land-forstwirtschaftlichen Hofstellen und dazugehörigen Wohnnutzungen. Somit gewährleistet es an dieser Stelle, dass zum einen die vorhandene (forstwirtschaftliche) Nutzung der bestehenden Hofstelle auch weiterhin gewährleistet wird und darüber hinaus soll es auch für die geplante Wohnbebauungen ermöglichen, dass eine für Wiederhofen typische untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Hühnerhaltung, Schafhaltung o.ä.) baurechtlich möglich ist.

Das Dörfliche Wohngebiet berücksichtigt den Bestand und weist für den OT Wiederhofen einen ideal passenden Nutzungsmix auf.

„Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Zulässig sind Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen/Gästezimmer (die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig das städtebauliche Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu schaffen und einer Entwicklung hin zu überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten entgegenzuwirken. Im Bauantragsverfahren sowie im Bebauungsplan selbst lässt sich das konkrete Nutzerverhalten nur eingeschränkt regeln. Der Gemeinde ist es selber ein Anliegen, Zweitwohnsitze zu vermeiden und nutzt diese Möglichkeit - wo möglich - über vertragliche Vereinbarungen, Klauseln in Kaufverträgen etc. Zur Festigung des Zieles auch in der Bauleitplanung wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend konkretisiert werden, dass Ferienwohnungen (für wechselnde Gäste) untergeordnet zulässig sind.

Ausnahmsweise sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird in der Begründung typischerweise damit gerechtfertigt, dass diese Nutzung dem Gebietscharakter grundsätzlich noch entsprechen kann, aber nicht regelmäßig und uneingeschränkt im gesamten Plangebiet zugelassen werden soll, weil sie je nach Umfang und konkreter Ausprägung zu Nutzungskonflikten führen kann.

Ausdrücklich nicht zulässig sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die genannten Nutzungen sind regelmäßig mit einer erhöhten Besucherfrequenz, zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr sowie einer verstärkten Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr verbunden. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortsteil Wiederhofen würde daher zu einer für den Standort nicht gewünschten Verkehrsbelastung führen und zugleich die zentralen Versorgungs- und Funktionsbereiche im Hauptort Missen schwächen. Diese Nutzungen sollen daher aus Gründen einer geordneten Siedlungsentwicklung vorrangig dem Ortskern von Missen vorbehalten bleiben.

Neben den gewünschten Nutzungen ermöglicht das MDW auch ein konfliktfreies Nebeneinander zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. Gewerblichen Nutzungen, da geringer Orientierungswerte (Immissionsschutz) als bsw. bei einem WA anzusetzen sind.

Das Vorhandensein eines land-/forstwirtschaftlichen Betriebes - als Voraussetzung für die Festsetzung MDW ist im gegenständlichen Fall gegeben.

Im Flächennutzungsplan ist eine entsprechende Darstellung notwendig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

**Grundflächenzahl (GRZ)**

Im ausgewiesenen dörflichen Wohngebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese fällt niedriger aus, als der Orientierungswert unter § 17 BauNVO (GRZ = 0,6).

Vor dem Hintergrund der geplanten eher kleinteiligen Parzellengrößen wird diese Festsetzung als ausreichend und zielführend erachtet, um eine effiziente Bebauung einerseits und ein gewisser Mindestanteil an umgebender Frei- und Gartenfläche andererseits ermöglicht werden kann.

Um eine bestmögliche, effiziente Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, sind Überschreitungen der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% zulässig – wodurch in Summe max. 0,6 Überbauung erzielt werden kann

**Wandhöhe / Firsthöhe**

Die bauliche Nutzung der Gebäude wird ausschließlich durch Wand- und Firsthöhenfestsetzungen geregelt. Auf die Festlegung von zulässigen Vollgeschoßen wird verzichtet. Einheitliche Bezugshöhe für die Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante Rohfußboden (ROK).

Die Höhenfestsetzungen für das Baufenster der bestehenden Hofstelle leiten sich unmittelbar aus dem Bestand ab. Die vorhandenen Gebäude der Hofstelle weisen bereits die festgesetzten Höhenmaße auf. Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m wird der Bestand planungsrechtlich gesichert, sodass bauliche Änderungen, Erweiterungen oder ein Ersatzbau im bisherigen Höhenrahmen möglich bleiben.

Die Hofstelle liegt am Ortseingang des Ortsteils Wiederhofen und übernimmt dort die Funktion eines Eingangs- bzw. Auftaktgebäudes. Der landwirtschaftlich geprägte Baukörper mit seiner charakteristischen Höhenentwicklung prägt das Ortsbild und die Fernwirkung der Ortseinfahrt in besonderem Maße. Diese ortsbildprägende Wirkung soll dauerhaft erhalten bleiben.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 8,50 m beschränkt. Die Höhe orientiert sich maßgeblich an der umliegenden Bestandsbebauung, insbesondere an der ehemaligen Hofstelle im Norden des Geltungsbereichs. Zudem sorgt die Begrenzung dafür, dass keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung verursacht werden.

Die Wandhöhe muss sich zwischen 4,50 m und 6,50 m bewegen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Baukörper weder zu niedrig noch zu hoch geraten und dabei zueinander eine einheitliche Höhenentwicklung aufweisen, was einem verträglichen, typischen Ortsbild zuträglich ist.

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, adäquate und funktionale Baukörper entwickeln zu können.

**Rohfußbodenoberkante (ROK)**

Die Rohfußbodenoberkante bemisst sich an der vorhandenen Erschließungsstraße – nachdem die Bauflächen weitgehend höhengleich an diese anschließen wird durch die zulässige Höhensituierung der ROK des Hauptgebäudes von max. 0,3 m über der jeweiligen Höhe der Erschließungsstraße gewährleistet, dass sich die Gebäude weitgehend sanft in das natürliche Gelände einfügen und große Auffüllungen bzw. Abgrabungen vermieden werden. Durch die leicht erhöhte Lage (+0,3) soll die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser vom Haus weg ermöglicht werden.

## 5.3 Bauweise und Baugrenzen

**Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayrischer Bauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

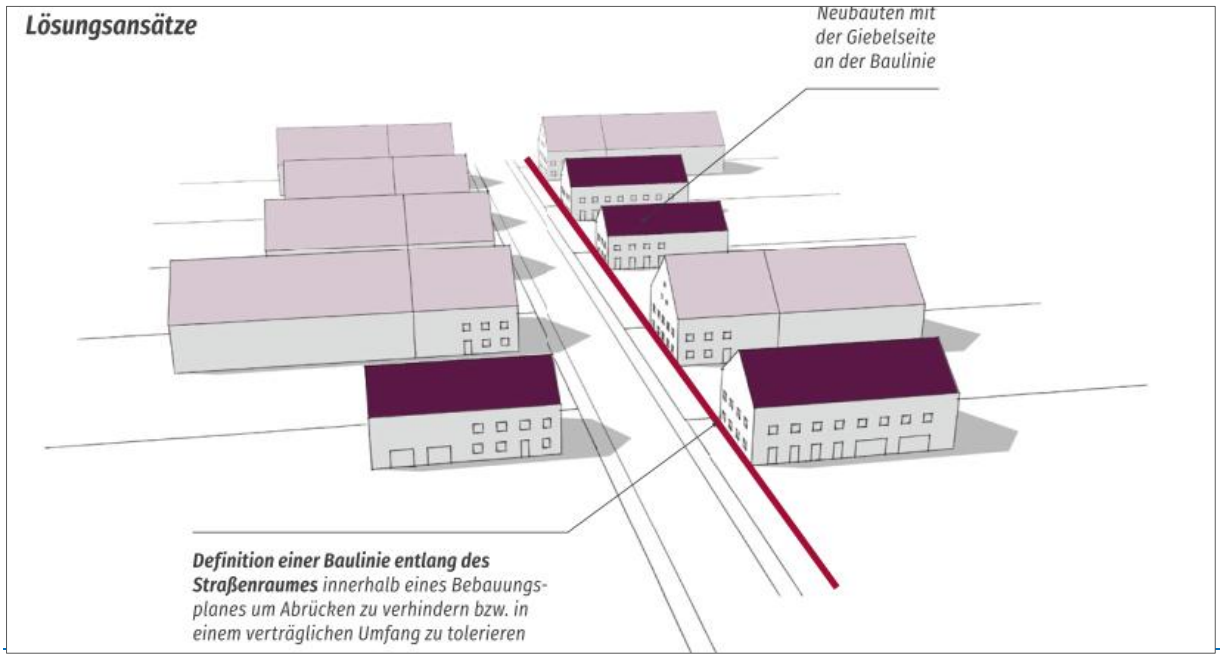
Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß Bayerische Bauordnung) sind.

~~**Baulinien**~~

~~Obwohl die Gebäude im Ortsteil Wiederhofen nicht auf Grundlage eines Bebauungsplans entstanden sind, sondern im Laufe der Zeit gewachsen sind, weist die Bestandsbebauung eine erkennbare städtebauliche Ordnung auf (z.B. West-Ost ausgerichtete Langhäuser, vergleichbare Kubaturen). Und aufgrund der im Geltungsbereich vorgegebenen West-Ost langgestreckten Grundstücke soll im Falle von Neubauten gewährleistet werden, dass eine gewisse Ordnung und Orientierung am Straßenraum (Firstständig) entstehen. Daher sollen die Hauptgebäude auch zukünftig giebelständig entlang der Straße errichtet werden. Eine gewisse Homogenität und Ruhe im Erscheinungsbild sollen demnach beibehalten werden und Rücksprünge in der Bebauung vermieden werden, wie nachfolgende Abbildungen (Quelle: Dorfkerne-Dorfränder) zeigen:~~




~~*Abbildung 8: Drohende Rücksprünge (ohne Baulinie), Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)*~~




~~*Abbildung 9: Homogene Anordnung von Neubauten (mit Baulinie), Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)*~~

~~Im gegenständlichen Fall von Wiederhofen entspricht die giebelständige Ausrichtung auch dem Verlauf der Höhenlinien und gewährleistet eine möglichst sanfte Integration des Baukörpers in das bestehende Gelände.~~

~~Die Baulinie wird nur im Bereich der Straße festgesetzt, dass zum einen die städtebauliche Ordnung gewahrt und gesichert wird und zum anderen den Bauwilligen dennoch ein gewisses Abrücken vom Straßenraum ermöglicht wird (maximum 1,5m), um die Wohn-/Lebensqualität im Bereich der straßenbegleitenden Grundstücke aufzuwerten. Der Platzraum wird durch Gebäude gefasst, sodass östlich des Platztes eine Baulinie gezogen wurde um eine klare Raumkante zu schaffen.~~

~~Die Baulinie ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie wurde in einer Entfernung von mind. 5,00 m senkrecht nach Norden festgesetzt. Beim Bestandsgebäude GS 1 mit ortbildprägenden Rücksprüngen am Straßenraum, wurde die Baulinie gezielt entlang dieser gezogen, um den Charakter des Straßenraums mit bestimmten Sichtbezügen zu wahren.~~

~~Ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,5 m zulässig, um den Bauherren einen Spielraum hinsichtlich der Gebäudesituierung zu ermöglichen und die derzeitige Fassung des Straßenraums zu weiterhin zu sichern.~~

### Baugrenzen

Im nördlichen Bereich soll eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung entstehen, die sich in den dörflich geprägten Siedlungsrand einfügt. Durch die Festsetzung einzelner, klar begrenzter Baufenster wird erreicht, dass

- die Baukörper als eigenständige Einzelgebäude in Erscheinung treten und keine durchgehende, riegelartige Bebauung entsteht,
- zwischen den Gebäuden dauerhaft unbebaute Zwischenräume gesichert werden, die Durchblicke in die freie Landschaft bzw. auf die rückwärtigen Grünflächen ermöglichen,
- die Baukörperstellung und damit die städtebauliche Ordnung eindeutig vorgegeben wird und eine spätere, ungeordnete Verdichtung ausgeschlossen ist.

Die abgestufte Festsetzung der Abstände – vergrößert nach Westen zur Aufnahme der Bestandsstellung, mindestens 3,00 m zwischen den Baufenstern zur Sicherung der Abstandsflächen und Zwischenräume und 10,00 m nach Osten zur Ortsrandeingrünung – ist städtebaulich begründet. Sie verbindet die Einfügung in die vorhandene Baustruktur, die Wahrung nachbarlicher Belange und die landschaftliche Einbindung des Ortsrandes.

Im südlichen Planbereich besteht diese Konfliktlage nicht in gleicher Weise, da hier keine angrenzende schutzbedürftige oder künftig zu entwickelnde Nachbarbebauung betroffen ist. Zugleich soll hier eine größere bauliche Flexibilität ermöglicht werden, um auf unterschiedliche Nutzungs- und Grundrissanforderungen sowie auf künftige Bedarfsänderungen reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Das zusammenhängende Baufeld lässt daher eine freiere Anordnung und Gliederung der Baukörper innerhalb der festgesetzten Fläche zu. Die städtebauliche Ordnung wird in diesem Bereich über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhen, Zahl der Vollgeschosse, Firstrichtung) sowie über die Bauweise hinreichend gesichert, sodass es einer kleinteiligen Vorgabe der Baukörperstellung nicht bedarf.

Nach Norden, Süden, Westen und Osten werden die zukünftigen Baukörper durch Baugrenzen begrenzt. Durch die Ausweisung eines großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude daher in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 3,0m zum privaten Grünstreifen sowie westlichen, südlichen und nördlichen Straßenraum. Ausnahme bildet der Abstand von 10,0m zur östlichen Grundstücksgrenze, um die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten. ~~Im Süden grenzt die Baugrenze exakt an einen 4,0m breiten Streifen Blühwiese an.~~

~~Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren, trotz Baulinie einen möglichst großen Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen.~~ Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

**Anzahl Wohneinheiten**

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 3 pro freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte wird hier das Entstehen von Mehrfamilienhäusern/unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden. Ziel ist u.a. den bestehenden

Charakter, der gewachsenen Struktur zu erhalten. Zugleich soll ermöglicht werden, dass die einzelnen Häuser effizient genutzt werden können und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden können (separate Wohneinheit für erwachsene Kinder/bzw. für Eltern). Auf diesem Weg soll u.a. der Wegzug junger Bürger verhindert werden (z.B. Mietwohnungen im Dachgeschoss bzw. Einliegerwohnung).

Die bestehende Hofstelle verfügt über eine großvolumige, landwirtschaftlich geprägte Bausubstanz, deren ursprüngliche Nutzung nur noch eingeschränkt bzw. perspektivisch nicht mehr fortgeführt wird. Die vorhandene Gebäudekubatur bietet ein erhebliches Flächenpotenzial, das bei einer Beschränkung auf ein oder zwei Wohneinheiten nicht sinnvoll ausgenutzt werden könnte. Die Festsetzung von bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht eine dem Bestand angemessene Umnutzung bzw. Nachnutzung des Gebäudevolumens. Ein wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. In den kleineren Ortsteilen besteht ein anhaltender Bedarf an bedarfsgerechten Wohnungen, insbesondere für junge Menschen und junge Familien, die im Ort verwurzelt sind und dortbleiben oder zurückkehren möchten, für die jedoch ein Einfamilienhaus wirtschaftlich nicht oder noch nicht darstellbar ist aber auch ältere Menschen, die ihr bisheriges, zu groß gewordenes Wohnhaus aufgeben, aber im gewohnten sozialen Umfeld verbleiben möchten und hierfür kleinere, barrierearme Wohnungen benötigen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt maßgeblich über die bestehende Erschließungsstraße „Zur Thaler Höhe“, die sich am westlichen Geltungsbereich befindet. Diese bindet im Norden an die bestehende Straße Geratsrieder Straße an, die nach Westen in den Ortsteil Geratsried führt. Nach Osten führt die Geratsrieder Straße nach Missen und darüber hinaus an das überörtliche Straßennetz an.

Die Funktionsfähigkeit der Straße „Zur Thaler Höhe“ als Erschließung für den bewaldeten Höhenzug sowie für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewahrt; bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist ein Begegnungsverkehr weiterhin möglich. Nutzungseinschränkungen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere für lange Transportfahrzeuge, sind auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Eine weitere Zufahrt ist nicht vorgesehen und aufgrund der Größe des Plangebietes sowie deren bisherige Erschließung nicht notwendig.

Südlich des Geltungsbereiches (außerhalb) befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. In diesen wird mit der Planung nicht eingegriffen.

## 5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt der bestehenden Hecken/Gehölze sowie Obstbäume innerhalb Geltungsbereichs

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Schaffung von inneren Frei-/Grünflächen zur Begegnung und Auflockerung des Gebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden.

Die bestehende und wertvolle Grünfläche mit Gehölz und Baumbestand auf GS 3 sind zu erhaltend festgesetzt und sind entsprechend zu pflegen, um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und dauerhaft zu ermöglichen.

Die Ortsrandeingrünung im Osten ist so dimensioniert, dass ein ökologisch wirksamer Ortsrand hergestellt werden kann und zugleich durch die Begrenzung der Bepflanzung auf 60 % der Fläche gewährleistet ist, dass auch die Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt wird (Blickbezüge/Verschattung). Es wird empfohlen, dass dieser Ortsrand einheitlich von der Kommune hergestellt wird und dann an die Eigentümer übergeben wird. In diesem Bereich sind etwaige Geländemodellierungen welche zur Ableitung von Hangwasser aus den westlichen Ackerflächen zu sammeln und gesteuert ableiten zu können.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel.

Zusätzlich zu den zu pflanzenden Bäumen soll im Bereich des Ortsrandes ein Obstbaum gepflanzt werden, Lage variabel. Die Obstbäume sollen das Ortsbild (Streuobstcharakter, dörflicher Übergang zur freien Landschaft) dauerhaft prägen.

~~Zum Übergang/Pufferzone in die Landschaft wird als südlicher Abschluss eine Blühwiese auf Privatgrund festgesetzt. Der Blühstreifen dient der Förderung der Artenvielfalt, Sicherung ökologischer Funktionen und wirkt sich positiv auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aus.~~

## 5.6 Sonstige Festsetzungen

**Einzelkläranlagen**

In Wiederhofen gibt es keinen Abwasserkanal, daher werden für Neubauten lokale Einzelkläranlagen notwendig.

**Grundwasserschutz/Bodenversiegelung**

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren. Aufgrund der zu erwartenden Beschaffenheit des Untergrundes ist der erforderliche Unterbau ebenfalls sickerfähig herzustellen.

**Insektenschutz/Vogelschutz**

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Beleuchtungen in insektenfreundlichen Farben zu wählen. Gasflächen sind so auszuführen, dass ein signifikant erhöhtes Risiko von Vogelschlag vermieden wird.

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

### 5.7.1 Dachgestaltung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielstellung, mit der neuen Bebauung die regionaltypische Charakteristik des südwestlichen Allgäus aufzugreifen, werden u.a. Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht, da diese einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild liefern. Dem folgend wurde für den gesamten Geltungsbereich die für den oberschwäbischen Raum bzw. ortsbildtypische Dachform des Satteldachs festgelegt.

Die festgesetzte Dachneigung von 18 bis 35 Grad ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen.

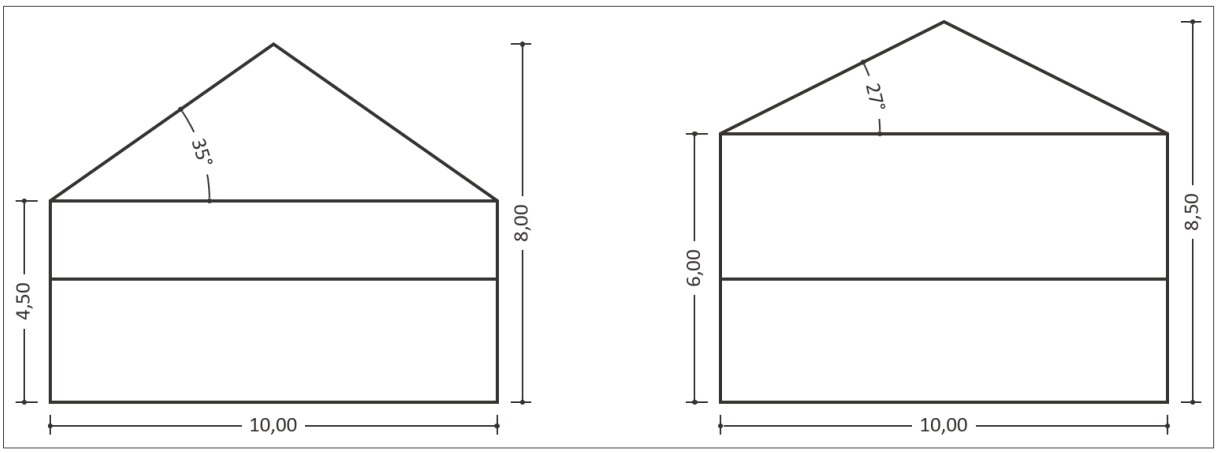



*Abbildung 10: Skizze Gebäudetypologie / Dachneigung*

Hinsichtlich der Firstrichtung für die Hauptgebäude sollen im Wesentlichen die historisch gewachsenen Strukturen aufgegriffen und fortgeführt werden. Dort, wo gegenwärtig klare Regelmäßigkeiten in der Gebäudeanordnung erkennbar sind (siehe nachfolgende Abbildung), welche das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägen, sollen diese auch in der zukünftigen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden.

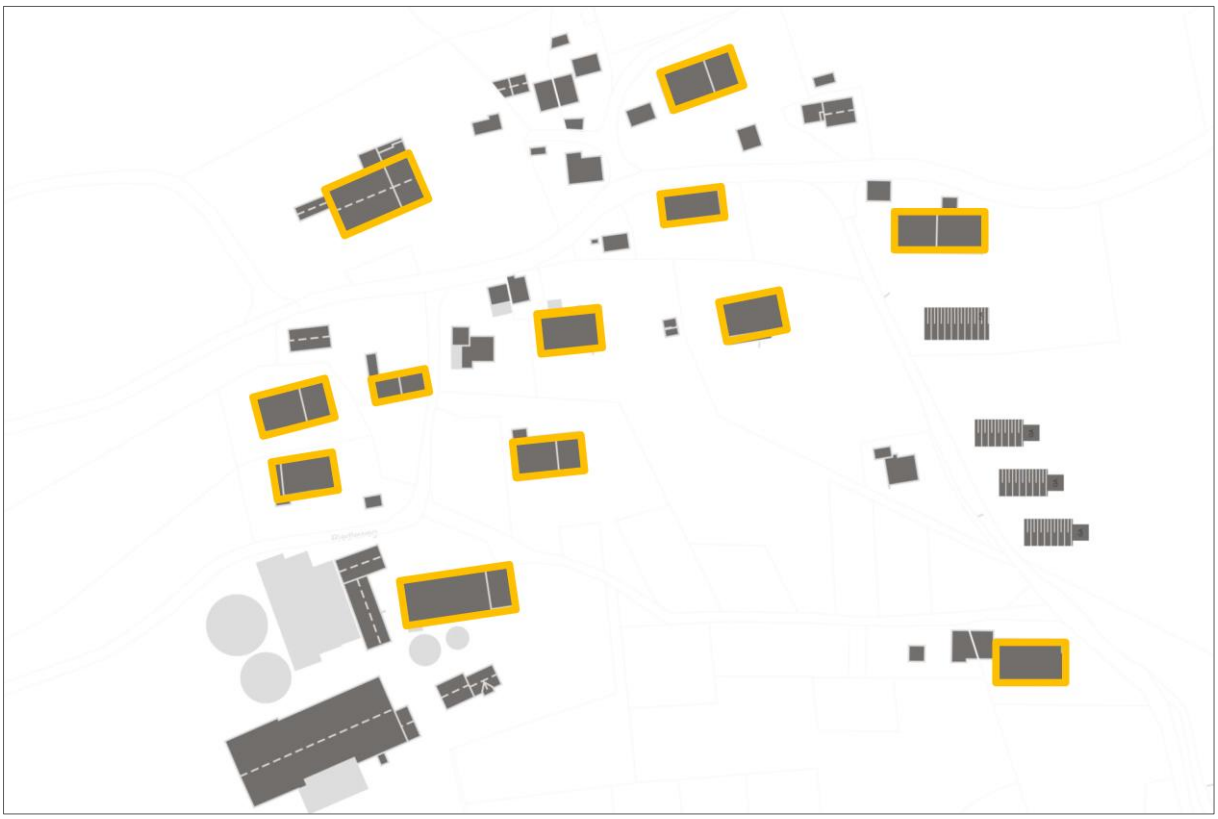


*Abbildung 11: Schwarzplan mit einheitlich gewachsenen Gebäudestellungen im Ortsteil Wiederhofen (orange) und Konzept Neubau*

Es wird demnach eine Firstrichtung West-Ost festgesetzt, um die Giebelständigkeit der zum Teil bestehenden Wohn- und Hofgebäude entlang der Straße zur Thaler Höhe zu sichern.
Auch aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte (schmal, West-Ost ausgerichtet), der Belichtung, Photovoltaikausnutzung bietet es sich an die Gebäude Giebelständig zur Straße auszurichten.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Lediglich die untergeordneten Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen oder als Flachdach ausgeführt werden. ~~Durch die Baulinie ist gewährleistet, dass der Straßenraum nicht durch Garagen geprägt werden, sondern durch die giebelständigen Hauptgebäude.~~

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel in einheitlich roten, rotbraunen matten Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhanden Dachfarben in roten und braunen Tönen, die im Altort vorzufinden sind.

Wiederkehre und Zwerchgiebel werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die maximale Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zugelassen, sie sollen jedoch das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und Blendwirkungen müssen ausgeschlossen sein.

### 5.7.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

**Fassaden**

Um den regionstypischen Charakter der Gebäude sicherzustellen, wird für die Oberflächen der Fassaden eine Auswahl an zulässigen Materialien vorgegeben (Holz, Holzoptik, Verputz, Glas). Die zulässigen Materialien der Fassaden orientieren sich an den regional typischen Bauweisen bzw. Materialien und lassen hierbei auch moderne Fassadengestaltungen zu.
Es wird festgesetzt, dass der Holzanteil der Oberfläche mindestens 25% der Gesamtfläche beträgt. Somit ist ein harmonisches und regionaltypisches Erscheinungsbild gewährleistet. Dabei handelt es sich um Mindestanteile. Gebäude mit einem höheren Holzanteil oder in Holzbauweise sind zulässig und erwünscht.

Zudem sind Fassadenbegrünungen zulässig, um eine zukunftsfähige, moderne und mikroklimatisch wertvolle Architektur zu ermöglichen.

**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Insbesondere innerorts und entlang des öffentlichen Straßenraums sollen Störungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge vermeiden werden. Für Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen der Gemeinde Missen-Wilhams in der jeweils gültigen Fassung (erstmals in Kraft getreten am 26.06.1995). Die notwendigen Stellplätze sollen daher auf privatem Grund errichtet werden.

Um den Charakter des Ortsteils Wiederhofen zu erhalten (Langhäuser) wird festgesetzt, dass Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung eines geordneten und gestalterisch hochwertigen Ortsbildes. Die Integration von Garagen in das Hauptgebäude trägt wesentlich zu einer klaren und ruhigen Straßenraumgestaltung bei. Dadurch wird die Kubatur der Wohngebäude klar definiert.

Freistehende Garagen bzw. Garagen in Form von mit dem Hauptgebäude verbundenen Anbauten sowie Carports können nur ausnahmsweise begründet von der Gemeinde genehmigt werden. In diesem Fall sind Garagen innerhalb des Baufensters auszuführen. Obwohl die Integration von Garagen in das Hauptgebäude aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich angestrebt wird, wird die Errichtung freistehender Garagen ausnahmsweise zugelassen, um eine angemessene planerische Flexibilität zu gewährleisten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient dazu, auf besondere Grundstückszuschnitte, topographische Gegebenheiten oder funktionale Anforderungen reagieren zu können.

Folgende Grafiken dienen als Referenzen für Fassadengestaltung und den Umgang mit Garagen (Raum Bregenzer Wald):



*Abbildung 12: Referenzbeispiele für Fassadengestaltung und den Umgang mit Garagen (Raum Bregenzer Wald)*

### Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung der neuen Grundstücke stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal. Festsetzungen werden zu den wahrnehmbaren Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen getroffen.

Vor diesem Hintergrund sind entlang öffentlicher Straßen nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingeengt. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden.

Dem folgend sind Mauern, Flecht-/Sichtschutzzäune und (Stein-)Gabionen nicht zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z. Thuja sowie Kirschlorbeer) sind nicht zulässig, da sie keine ökologische Wertigkeit aufweisen und kaum Lebensraum für heimische Insekten, Vögel und Kleinsäuger darstellen.

Generell müssen Einfriedungen mindestens ~~0,30~~ 0,50 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Der Straßenraum wird sehr stark geprägt durch Einfriedungen, dies sollen nachfolgende Abbildungen verdeutlichen:

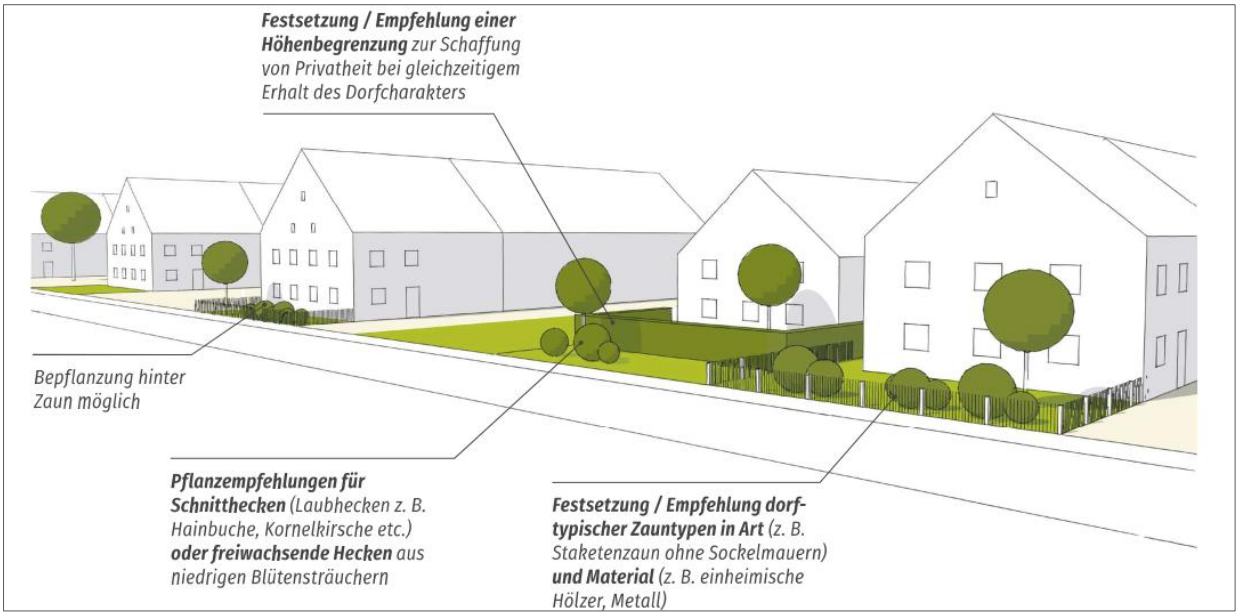



*Abbildung 13: Einfriedungen dorftypisch, Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)*

Ortsuntypische Einfriedungen und der damit verbunden Verlust der Dorfcharakteristik und der Störung des Ortsbildes sollen bewusst vermieden werden:

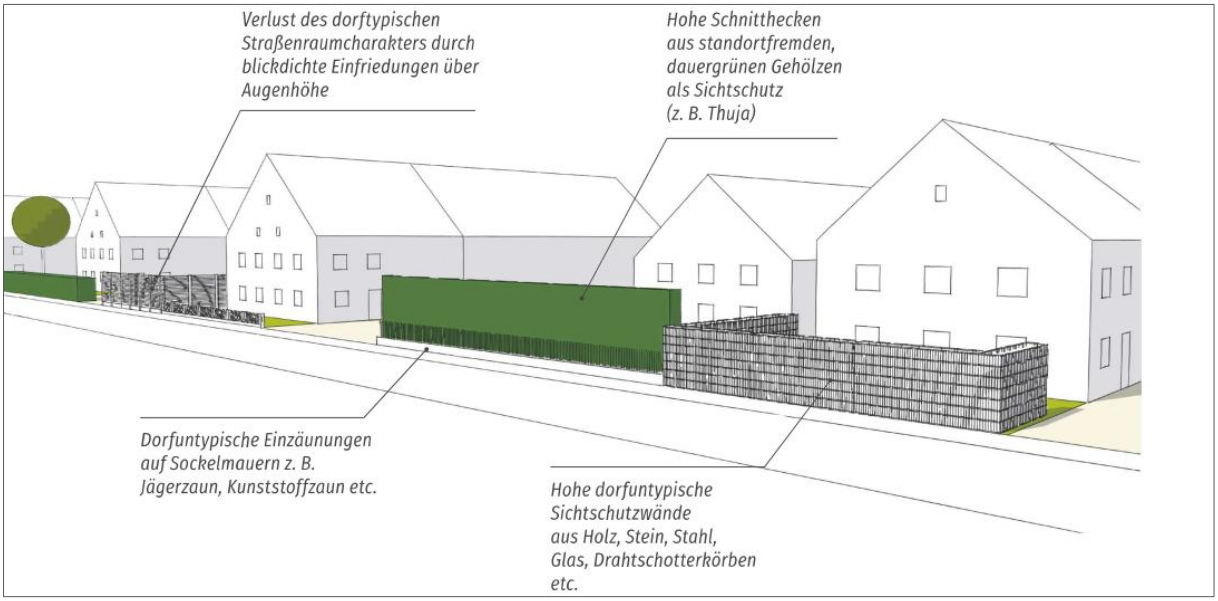



*Abbildung 14: Ortsuntypische Einfriedungen, Quelle: Dorfkerne-Dorfränder, Ein Praxishandbuch zur Ortsbildpflege (2017)*

**Stützmauern**

Der Straßenraum soll optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Die maximal zulässige Höhe liegt bei 1,50 m.

**Geländemodellierungen**

Um ein gesamtheitliches und harmonisches Bild des Plangebietes zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße sowie die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens zugelassen. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig und müssen mit diesen abgestimmt sein. Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Straßenräume optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Etwaige Geländemodellierung zur Ableitung von Hangwasser ist im Bereich der Ortsrandeingrünung sind zugelassen. Das Thema Niederschlagswasser wurde im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt und überarbeitet. Die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro haben sich im Zuge der Entwurfsplanung mit der Ableitung und Steuerung von Oberflächenwasser auseinandergesetzt und hierfür geeignete Maßnahmen in die Planung integriert.
Zur geordneten Ableitung beziehungsweise Rückhaltung von Niederschlagswasser sind insbesondere Mulden und Böschungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen dazu, Oberflächenabflüsse innerhalb des Plangebiets gezielt zu führen, Abflussspitzen zu reduzieren und die Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch für die umliegenden Grundstücke und Gebäude zu verbessern. Damit wird den Belangen des vorsorgenden Umgangs mit Starkregenereignissen Rechnung getragen.
Ergänzend wird im Bereich der Ortsrandeingrünung klargestellt, dass Geländemodellierungen

zulässig sind, soweit diese der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserführung, der Einbindung in das Gelände sowie der landschaftsgerechten Gestaltung dienen. Hierdurch wird die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zusätzlich erleichtert.

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus „Dörfliches Wohngebiet“ auch untergeordnet wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden. „Fremdkörper“ und „Eyecatcher“ sollen vermeiden werden; vielmehr soll der Straßenraum in Summe homogen und ruhig erscheinen.

**Gestaltungssatzung**

Die Gemeinde Missen-Wilhams verfügt über eine eigene Gestaltungssatzung, die für das gesamte Gemeindegebiet gilt und dabei das Ziel verfolgt, das ortstypische Bau- und Landschaftsbild zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln. Hierin wird auch geregelt, dass bei Bestehen oder Erlass eines (neueren) Bebauungsplans dessen Festsetzungen bei etwaigen Abweichungen oder weitergehenden Regelungen maßgeblich sind. Im vorliegenden Bebauungsplan „Wiederhofen-Ost“ werden zum Teil spezifische Vorgaben getroffen, die sich aus den besonderen städtebaulichen Anforderungen der gewachsenen Bestandsstruktur ergeben. Diese Festsetzungen gelten im Plangebiet verbindlich und haben insoweit Vorrang. Wo keine speziellen Abweichungen bestehen, gelten hingegen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung weiter.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

**Abwasserbeseitigung**

In Wiederhofen gibt es keinen Abwasserkanal, daher werden auch für Neubauten lokale Einzelkläranlagen notwendig.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

**Strom- und Niederstromversorgung**

In der Gemeinde Missen-Wilhams ist die Stromversorgung durch verschiedene Anbieter gewährleistet. Die Grundversorgung wird von der Allgäuer Überlandwerk/AllgäuNetz ~~Städtischen Werke AG~~ bereitgestellt. ~~die u.a. Naturstrom, Naturgas und Fernwärme anbietet.~~

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu).

# 6 Auszug Umweltbericht

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes, eines Natura-2000-Gebietes oder gesetzlich geschützter Biotopflächen. Gemäß den Karten des Regionalplans Allgäu werden die gesamten Umgebungsbereiche von Wiederhofen allerdings einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zugeordnet – das Ortsgebiet sowie der Geltungsbereich liegen jedoch außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Wiederhofen der Gemeinde Missen-Wilhams. Zum Hauptort Missen beträgt die Entfernung ca. 2,0 km. Im Westen wird das Plangebiet von der Straße „Zur Thaler Höhe“ begrenzt, im Norden von der Geratsrieder Straße. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Nördlich innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Bestandsgebäude, das derzeit vorwiegend für forstwirtschaftliche Tätigkeiten im Nebenerwerb genutzt wird. Südlich des Gebäudes entlang „Zur Thaler Höhe“ befinden sich auf einer Länge von etwa 50 m dichte Heckenstrukturen mit einzelnen Bäumen, die dann nach Osten weiterlaufen und eine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche darstellen.

Missen-Wilhams ist anerkannter Luftkurort, Teil der Wanderregion Allgäu sowie Wintersportort und wird entsprechend touristisch frequentiert. Durch Wiederhofen verläuft entlang der Geratsrieder Straße der Fernradweg „Jakobus Radpilgerweg“ und das Wegenetz des Landkreises Oberallgäu, welches über die Straße „Zur Thaler Höhe“ direkt am Geltungsbereich vorbeiführt. Etwa 1 km südöstlich befinden sich der Skilift Thalerhöhe und der Campingplatz Wiederhofen, die über die Straße „Zur Thaler Höhe“ erreicht werden. Vorbelastungen für die örtliche Bevölkerung und die Erholungseignung ergeben sich aus den touristischen Angeboten in und um Wiederhofen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Ortes ist von typischen Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen auszugehen. Zudem wird in Wiederhofen ein Sägewerk betrieben, von dem ebenfalls Emissionen in Form von Lärm und Staub ausgehen können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb von nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23-29 BNatSchG als auch außerhalb von nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebiete). Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete sind aufgrund der Art und Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten, zudem ist von einer ausreichenden räumlichen Distanz auszugehen.

Für das Vorhaben wurden Relevanzbegehungen durchgeführt, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben einschätzen zu können. Im Norden des Plangebietes, auf Flurstück Nr. 683, befindet sich ein älteres Bauernhaus mit Wohnbereich und Stadel sowie ein separater Schuppten. An Ortgang, Traufe und Giebel bestehen zahlreiche Nischen und Spalten. Auf der Südseite des Gebäudes hängen zwei Fledermauskäsen sowie ein Vogelnistkasten. Südlich des Gebäudes befindet sich eine Kiesfläche sowie eine Natursteinmauer mit aufkommender Gehölzsukzession aus vorwiegend Esche, Schwarzem Holunder, Hartriegel und Hundsrose. Östlich der Gebäude besteht

eine kleine Hecke aus Esche, Hartriegel, Gemeinem Schneeball, Hasel, Brombeere und Hundsrose sowie einem mittelalten Walnussbaum. Etwa mittig im Geltungsbereich befindet sich eine Streuobstwiese mit mittelalten Obstbäumen, die teils gerodet werden sollen. Die Streuobstwiese ist westlich und südlich von einer mittelalten Hecke aus Liguster, einzeln auch Eschen und Kirsche eingefasst. An mehreren Obstbäumen finden sich Höhlungen mit Spuren xylobionter Käfer. Zudem befindet sich ein Elsternest in einem Birnbaum.

Die Hecken und vereinzelten Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches bieten Brutplätze für allgemein häufige und weit verbreitete sogenannte Allerweltsarten. Die Goldammer wurde zum Zeitpunkt der ersten Begehung in der Hecke festgestellt. An den Gebäuden können Gebäudebrüter, wie der saP-relevante Haussperling vorkommen.

Die Gebäude mit Spalten, Nischen und Fledermauskästen bieten potentielle Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Der Streuobstgarten und die Freiflächen bieten ein gutes Jagdhabitat für Fledermäuse. Da nicht in die Bestandsgebäude eingegriffen wird, ist von keinem Quartiersverlust auszugehen. Ein kleinräumiges Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund vorhandener Habitate nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Fund einer mit Kotpellets gefüllten Mulmhöhle in einem Obstbaum der Streuobstwiese ist ein Vorkommen xylobionter Käferarten innerhalb des Geltungsbereichs belegt. Es sind betroffene Torsi als Habitatbäume für xylobionte Käferarten zu erhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind folglich planungsrelevante Arten und Artgruppen im Vorhabengebiet betroffen. Dementsprechend wurde zusätzlich ein faunistisches Gutachten erstellt. In dessen Ergebnis konnten 21 Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden; mehrheitlich handelt es sich hierbei um „Allerweltsarten“, die keine Beeinträchtigung durch das gegenständliche Vorhaben erfahren. Auch die festgestellten planungsrelevanten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da diese lediglich als Nahrungsgäste, überfliegend oder außerhalb des Geltungsbereichs brütend festgestellt werden konnten. Eine Betroffenheit von Reptilien kann ebenso ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte Eingriffe in die Heckenstruktur / Gehölze bewirken prinzipiell negative Auswirkungen auf die Fauna. Da entlang der östlichen Grenze über die gesamte Länge des Geltungsbereichs eine Ortsrandeingrünung mit gebietseigenen Gehölzen (u. a. Schlehe, Faulbaum, Berberitze) geplant wird, sind jedoch mittel- bis langfristig positive Entwicklungen der Habitatstrukturen und des Nahrungsangebots für Vögel, Kleinsäuger und Insekten möglich.

Schutzgut Fläche

Ein Teil des Geltungsbereichs (Bestandsgebäude mit Nebengebäude, Zuwegungen, kleinere befestigte Hofflächen etc., ca. 1.100 $m^2$) ist bereits voll- oder teilversiegelt, etwa 3.000 $m^2$ der Gesamtfläche von etwas mehr als 8.000 $m^2$ werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Garten im Norden (ca. 3.900 $m^2$) hingegen ist als überwiegend strukturreich und naturnah anzusehen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden insbesondere der Landwirtschaft Flächen entzogen. Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein „Dörfliches Wohngebiet“ handelt, muss innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen nicht von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen werden.

Vielmehr sind hier lediglich die einzelnen Wohngebäude, dazugehörige Nebengebäude sowie mögliche Einfahrten und Stellplatzflächen als Versiegelungen anzusehen; die jeweils zugehörigen Gartenflächen und die bestehenden / geplanten Grünstrukturen bleiben auch weiterhin unversiegelt.

Schutzgut Boden und Geomorphologie

Der Geltungsbereich befindet sich bodenlandschaftlich in der schwach reliefierten Altmoränenlandschaft des Voralpenlandes, die den Übergangsbereich zur Jungmoränenlandschaft bzw. zu ebenen Schotterflächen im Norden darstellt. Der geologische Untergrund innerhalb des Plangebiets wird der rißzeitlichen Moräne (Till) zugeordnet. Diese charakterisiert sich als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Über diesen tiefliegenden Schichten ist die Umgebung dominiert von Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Auenmoräne). Ingenieurgeologisch zeigt sich der Baugrund als Wechsel aus bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen, die Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch beschrieben, es ist auf kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung und Wasserempfindlichkeit (Quellen / Schrumpfen, wechselnde Konsistenz etc.) zu achten. Staunässe, Frost- und Setzungsempfindlichkeit sind ebenfalls wahrscheinlich.

In allen Untersuchungspunkten des Baugrundgutachtens bildet ein dunkelbrauner, weicher, feuchter Mutterboden, welcher als schwach toniger, feinsandiger sowie schwach humoser Schluff ausgebildet ist, die oberste Schicht. Der angetroffene Verwitterungslehm (Verwitterungsdecke) ist als gering bis schwach toniger, sandiger bis stark sandiger sowie gering bis schwach kiesiger Schluff anzusprechen. Unterhalb des Verwitterungshorizontes stehen auf dem Gelände pleistozäne Moränenablagerungen an. Die Grundmoräne ist auf dem Gelände als schwach toniger bis toniger, sandiger bis stark sandiger sowie kiesiger bis stark kiesiger Schluff ausgebildet. Die tertiären Böden des Molassebeckens wurden in der RKS3 in Form eines grauen Sandsteins angetroffen. Für den Boden innerhalb des Projektgebietes ergibt sich insgesamt zweimal die Bewertungsklasse 3 (mittel) und zweimal die Bewertungsklasse 4 (hoch).

Im Bereich der RKS2 und RKS3 wurden erhöhte Nickelgehalte im Feststoff angetroffen. Die Erhöhungen sind auf einen natürlichen Ursprung zurückzuführen und als nicht gefährlich anzusehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen.

Durch die teilweise Beseitigung von anstehendem Ober- und Unterboden sowie durch die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen (bspw. durch Baustelleneinrichtungsflächen) werden die natürlichen Bodenfunktionen erheblich gestört bzw. vollständig eliminiert. Dies hat zusätzlich Auswirkungen auf das Bodengefüge und erhöht durch die Entfernung des bewachsenen Oberbodens die Erosionsempfindlichkeit. Die Errichtung der Wohngebäude führt zur Versiegelung der entsprechenden Flächen und damit zum vollständigen Verlust der natürlichen Ertrags-, Filter- und Pufferfunktion, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie der Lebensraumfunktion.

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Still- oder Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von amtlich festgesetzten und / oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. In unmittelbarer Umgebung zum Planungsbereich besteht potenziell eine erhöhte Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete.

Während der Aufschlussarbeiten des durchgeführten Baugrundgutachtens wurde in den Aufschlüssen kein Grundwasser angetroffen. Generell ist nach lang anhaltenden Niederschlägen in allen Böden mit Schichtwasser zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche lufthygienische Vorbelastungen bestehen für das Projektgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Gewisse verkehrsbedingte Vorbelastungen bestehen entlang der Verkehrswege (Geretsrieder Straße bzw. „Zur Thaler Höhe“), insbesondere auch im Hinblick auf die (touristische) Nutzung des nahegelegenen Skilifts. Den bestehenden Hecken- / Gehölzbeständen im Geltungsbereich kann kleinklimatisch betrachtet eine gewisse Funktion als Frischluftproduzenten zugeschrieben werden. Die landwirtschaftliche Grünlandfläche selbst sowie auch die angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Kaltluftproduktionsflächen einzustufen.

Durch die geplanten Baukörper und (Teil-) Versiegelungen sind prinzipiell negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten, wozu u. a. eine stärkere Erhitzung der Baukörper und eine damit verbundene Erhöhung der lokalen Temperaturen zählen. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete von Wiederhofen ist auch weiterhin möglich, da sich zum einen großräumige Kaltluftentstehungsgebiete im direkten Umfeld des Geltungsbereiches erstrecken.

Schutzgut Landschaft

Dem Geltungsbereich kann sowohl eine überwiegend hohe Bedeutung hinsichtlich der landschaftlichen Eigenart als auch eine hohe Erholungswirksamkeit zugeschrieben werden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines topographisch recht bewegten Geländes. Durch das bewegte Gelände wird der Geltungsbereich maßgeblich vom Dorfgebiet Wiederhofen bzw. östlich des Siedlungsgebietes von der Geretsrieder Straße aus einsehbar sein. Weitere Sichtbeziehungen können vom nahegelegenen Skilift „Thaler Höhe“ als touristisch relativ hoch frequentierter Bereich bestehen. Die neuen Bauplätze werden sich, unterstützt durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen, allerdings in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen und dementsprechend keine erheblichen negativen Auswirkungen verursachen. Eine maßgebliche erhöhte Fernwirkung ist hinsichtlich der bereits bestehenden Wohngebäude des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale. Südöstlich des Geltungsbereiches besteht ein Feldkreuz unter einer großen Eiche inkl. einer Sitzbank.

Bewertung

Die schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergeben insgesamt überwiegend geringe, z. T. auch mittlere bis hohe Eingriffsschweren (vgl. *Tabelle* 1).

*Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen |
|---|---|---|
| Mensch und menschliche Gesundheit | gering bis mittel | gering |
| Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt | gering bis mittel | gering bis mittel |
| Fläche | mittel | mittel bis hoch |
| Boden | hoch | hoch |
| Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) | gering | gering |
| Luft und Klima | gering | gering |
| Landschaft | gering bis mittel | gering bis mittel |
| Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | gering | gering |

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021). Die randlich festgesetzten Grünflächen sollen maßgeblich als Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Baum- und Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im Rahmen der bestehenden und zu erhaltenden Gehölz- und Streuobstbestände umgesetzt werden. Diese werden durch die den Wohngebäuden zugehörigen Gartenflächen innerhalb der Bauflächen ergänzt. Innerhalb der Baufenster sind Baumpflanzungen vorzunehmen; die Baum- und Strauchhecke wird durch Obstbaumpflanzungen ergänzt. Im südlichen Bereich des Plangebiet soll ein Hochstaudensaum entwickelt werden.

Gemäß der durchgeführten Relevanzbegehung sind durch die Umsetzung des Vorhabens planungsrelevante Arten und Artgruppen im Vorhabengebiet betroffen. Zur Abschätzung und rechtssicheren Beurteilung der Betroffenheit der einzelnen Arten sind daher folgende Bestanderfassungen durchzuführen:

- Revierkartierung von Brutvögeln in 4 Begehungen (Anfang April – Anfang Juni)
- Zauneidechsenerfassung im Anschluss an die Brutvogelkartierung (4 Begehungen)

Im Rahmen des erstellten faunistischen Gutachtens konnten Beeinträchtigungen für Vögel und Reptilien ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG demnach ausgeschlossen werden.

- V1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

  Um zu vermeiden, dass flugunfähige Jungvögel verletzt oder getötet bzw. Gelege zerstört werden, sind Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG), also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind unverzüglich abzutransportieren, um zu vermeiden, dass unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen entstehen, in denen sich Vögel oder andere Tiere ansiedeln können.

- V2: Versetzen von Stammabschnitten mit Mulmhöhlen

  Bei der von der Baumaßnahme betroffene Bäume mit Mulmhöhlen sind höhlentragende Stammbereiche fachgerecht und schonende aus den Bäumen herauszutrennen und außerhalb des Baufeldes, vorzugsweise randlich im Plangebiet, zu versetzen. Dabei ist die ursprüngliche Exposition und Ausrichtung der Mulmhöhlen beizubehalten. Die Stammabschnitte sind vertikal aufzustellen und dauerhaft standsicher zu fixieren, um den darin vorkommenden besonders geschützten xylobionte Käfern die Vollendung ihres Lebenszyklus bis zum adulten, flugfähigen Käfer zu ermöglichen.

Neben dem Erhalt des Großteils der bestehenden Gehölz- und Streuobststrukturen sollen die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Extensivwiesen angelegt werden. Innerhalb der Baufenster sind Baumpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Im Bereich der südlichen Grenze des Geltungsbereichs soll ein Hochstaudensaum angelegt werden. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird von einer lockeren Baum- und Strauchhecke begleitet, die sowohl zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebiet als auch als Ortsrandeingrünung fungiert.

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von 9.127 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Das Defizit soll auf der externen Ausgleichsfläche A1 erbracht werden. Hierfür wurde eine Teilfläche der Flurnummer 59 (Gemarkung Missen) ausgewählt. Diese befindet sich östlich des Ortsgebietes Missen und liegt zwischen bestehenden Siedlungsbereichen und Gehölzstrukturen. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im östlichen Bereich des Flurstücks soll angrenzend an die bestehenden Waldstrukturen ein Waldmantel mit vorgelagertem artenreichen Staudensaum umgesetzt werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen und sowohl Kleinnagern und Insekten als auch Vögeln einen Nahrungs- und Habitatraum zu gestalten. Die geplanten Maßnahmen ergeben einen Ausgleichsumfang von 10.667 Wertpunkten, womit der durch das Vorhaben verursachte Eingriff von 9.127 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden kann.

# 7 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wiederhofen-Ost“ ~~müssen~~ sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. ~~die im Folgenden zusammenfassend aufgelistet sind (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult GmbH Memmingen, Stand: 12.12.2025).~~ Die nachfolgende Einschätzung beruht auf der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung der LARS consult GmbH, Memmingen, vom 12.12.2025 sowie auf den Ergebnissen des faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Bewertung vom 18.08.2026.

**Vögel**

Die Hecken und vereinzelten Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs bieten Brutplätze für allgemein häufige und weit verbreitete, sogenannte Allerweltarten. Als saP-relevante Arten können Freibrüter wie Goldammer, Stieglitz und Neuntöter sowie Höhlenbrüter wie Star oder Gartenrotschwanz vorkommen. Die Goldammer wurde zum Zeitpunkt der ersten Begehung am 25.04.24 bereits in der Hecke festgestellt.
Im angrenzenden Grünland können u.a. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke und Schwarzmilan als Nahrungsgäste vorkommen. Da im Umfeld noch zahlreich weiteres Grünland mit entsprechender Nahrungsqualität vorhanden ist, handelt es sich um keine essentiellen Nahrungsflächen.
An den Gebäuden können Gebäudebrüter, wie der saP-relevante Haussperling vorkommen. Es sind vielfältige Nistmöglichkeiten durch Spalten und Nischen an beiden Gebäuden gegeben. Zudem ist ein Höhlennistkasten vorhanden.

**Säugetiere**

Die Gebäude mit Spalten, Nischen und Fledermauskästen bieten potentielle Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Der Streuobstgarten und die Freiflächen bieten ein gutes Jagdhabitat für Fledermäuse.
Mit einem Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund der isolierten Lage, der prinzipiell geeigneten Heckenstrukturen umgeben von großflächigem Grünland und der damit fehlenden Vernetzung zu größeren Waldgebieten nicht auszugehen.

**Reptilien**

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des nur kleinräumig vorhandenen, geeigneten Habitats aus Kiesfläche und Natursteinmauer südlich des Bestandsgebäudes unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

**Tagfalter**

Aufgrund der Ausprägung der Streuobstwiese sowie umliegenden Grünlands als Fettwiese ist nicht von einem Vorkommen planungsrelevanter Tagfalter auszugehen.

**Käfer**

Durch den Fund einer mit Kotpellets gefüllten Mulmhöhle in einem Obstbaum der Streuobstwiese ist ein Vorkommen xylobionter Käferarten innerhalb des Geltungsbereichs belegt. Die nächsten Fund-

orte der planungsrelevanten xylobionten Käferart Eremit (Osmoderma eremita) liegen am westlichen Bodensee (ca. 70 km Luftlinie) bzw. zwischen Ammer und Starnberger See (ca. 90 km Luftlinie), zudem benötigt der Eremit vorwiegend sehr starke Bäume mit großen, Mulm gefüllten Höhlen (mehrere Liter Mulm, Brusthöhendurchmesser Brutbaum > 1 m)6. Ein Vorkommen des Eremits im betreffenden Baum ist daher äußerst unwahrscheinlich. Dennoch sind betroffene Torsi als Habitatbäume für xylobionte Käferarten zu erhalten.

**Weitere Arten/Artengruppen**

Für weitere planungsrelevante Arten sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorhanden.

**Fazit**

~~Nach aktuellem Stand wird nicht in die Bestandsgebäude eingegriffen. Es sollen Teile der westlich bestehenden Hecke sowie Einzelbäume gefällt werden.~~

~~Durch die Lage in der Umgebung von Waldgebieten, mehreren Feldgehölzen sowie dem geeigneten Jagdhabitat (Streuobstwiese) und den möglichen Quartieren innerhalb des Plangebiets, ist ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Da nicht in Bestandsgebäude eingegriffen wird, ist von keinem Quartierverlust auszugehen. Die Heckenstrukturen und Obstbäume bieten geeignete Nistplätze für verschiedene saP-relevante Brutvogelarten. Ein kleinräumiges Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund vorhandener Sonn-, Versteck- und Eiablageplätze nicht ausgeschlossen werden. Zudem nutzen nachweislich xylobionte Käfer mindestens einen Obstbaum der Streuobstwiese und einen Obstbaum in der Hecke als Bruthabitat.~~

~~Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes sind planungsrelevante Arten und Artgruppen im Vorhabengebiet betroffen. Zur Abschätzung und rechtssicheren Beurteilung der Betroffenheit der einzelnen Arten sind daher folgende Bestandserfassungen durchzuführen:~~

- ~~Revierkartierung von Brutvögeln in 4 Begehungen (Anf. April – Anf. Juni)~~
- ~~Zauneidechsenerfassung im Anschluss an die Brutvogelkartierung (4 Begehungen)~~

Auf Grundlage dieser vorläufigen Einschätzung wurden zur genaueren Prüfung eine Brutvogelkartierung mit vier Begehungen zwischen Anfang April und Anfang Juni sowie vier Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse empfohlen.

Durch die Kartierungen konnten 21 Vogelarten innerhalb des Geltungsbereichs und dessen unmittelbarem Umfeld nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich mehrheitlich um sogenannte „Allerweltarten“, die aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit keine Beeinträchtigungen durch das gegenständliche Vorhaben erfahren. Auch die festgestellten planungsrelevanten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sie entweder lediglich überfliegend beobachtet wurden, sie den Geltungsbereich nur zur Nahrungssuche aufsuchten und im Umkreis weiterhin vergleichbare Nahrungsflächen vorhanden sind oder sie außerhalb des Geltungsbereichs brüten und daher nicht vom Vorhaben betroffen sind.

Es ist somit festzustellen, dass insgesamt von keinem negativen Effekt auf die im Umfeld vorhandenen Brutvogelarten sowie planungsrelevante Nahrungsgäste vom Vorhaben auszugehen ist. Eine Betroffenheit von Reptilien kann ebenso ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der in den Hinweisen  und Auszug Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG demnach ausgeschlossen werden.

# 8 Flächenkennzahlen

*Tabelle 2: Flächenkennzahlen Bebauungsplan*

| Art der Fläche | Größe der Fläche | Anteil der Fläche |
|---|---|---|
| Private Bauplätze<br>*Davon Ortsrandeingrünung/Grünfläche* | 7.508 m²<br>*1.776 m²* | 89,8 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 849 m² | 10,2 % |
| **Gesamtfläche Geltungsbereich** | **8.357 m²** | **100 %** |