



Projekt-Nr. 6507-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Neuer Bauhof - Erweiterung“

Gemeinde Wolfertschwenden



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Gestaltungsfestsetzungen	5
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	5
6	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	6
7	Retentionsverlust	6
8	Ausgleichsmaßnahmen	6
9	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	7
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
11	Inkrafttreten	8
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
1	Arten- und Pflanzliste	9
2	Denkmalschutz	9
3	Niederschlagswasser	10
4	Grundwasserschutz	12
5	Immissionsschutz	13
6	Verkehr und Erschließung (Kreisstraße)	13
7	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	16

Präambel

Die Gemeinde Wolfertschwenden, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Neuer Bauhof - Erweiterung“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Neuer Bauhof - Erweiterung“ wird als Angebotsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof - Erweiterung“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan „Neuer Bauhof - Erweiterung“, Gemeinde Wolfertschwenden bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „Neuer Bauhof - Erweiterung“, Gemeinde Wolfertschwenden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof - Erweiterung“, Gemeinde Wolfertschwenden wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten liegen als Anlage bei:

- Retentionsraumbilanzierung zum Bebauungsplan Bauhoferweiterung in Wolfertschwenden, Wassertiefenkarte HQ 100, Kling Consult, 18.09.2025
- Gutachterliche Stellungnahme zur Untersuchung der Grundwasserverhältnisse, BV „Neuer Bauhof – Erweiterung“, Wolfertschwenden, Kling Consult, 16.12.2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmungen „Gemeinde-Bauhof“, „öffentliche Verwaltung“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
- a) Anlagen für Verwaltungen sowie soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
 - b) Betriebsgebäude
 - c) Lager- und Mehrzweckhallen
 - d) Silos
 - e) Sonstige bauliche Anlagen die einem kommunalem Bauhof dienlich sind
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- a) Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen einschließlich der Zufahrtbereiche bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Fertigfußbodens (FFB) wird im Mittel auf 669 m ü. NHN festgelegt. Das Gelände ist gefällemäßig so auszubilden, dass der Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser in Richtung Norden sichergestellt ist.

2.2.2 Die maximale Gesamthöhe (GH) der Hauptgebäude wird mit 15,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die FFB-OK-EG. Eine Überschreitung der Gesamthöhe durch Nebenanlagen und Silos ist ausnahmsweise zulässig.

2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 **Bauweise, Grenzabstände**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4 **Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Dachformen, Dachneigungen

4.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig.

- a) Satteldach, Pultdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0-20°

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzaun, Drahtzaun oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig.

5 **Ver- und Entsorgung, Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die bestehende Erschließungsstraße bereits vollständig erschlossen. D.h. die Erschließung erfolgt von Süden. Einerseits wird der vordere Bereich direkt über den bestehenden Bauhof erschlossen. Eine separate Zufahrt parallel zum bestehenden Bauhof wird als untergeordneter Schotterweg den Vereinen und der Jugend zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet ist bis zum bestehenden Bauhof an die gemeindliche Wasserversorgung der Gemeinde Wolfertschwenden angeschlossen. Darüber hinaus ist die Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanalsystem zur Kläranlage Heimertingen des Abwasserverbandes Memmingen gegeben.

6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Eingrünung:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung sind standortgerechte, vorwiegend heimische Bäume und Sträucher der unter Ziffer 1 der Textlichen Hinweise genannten Arten- und Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche dient einerseits der Ortsrandeingrünung und stellt gleichzeitig eine Ersatzpflanzung für die bisherige Ortsrandeingrünung im Norden des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof“ dar. Diese ist in einer Breite von 5,00 m auszubilden.

Erhalt der Grünstruktur

Die Fläche „Erhalt der Grünstruktur“ dient der Sicherung bestehender Gehölzstrukturen im Randbereich zur Fl. Nr. 23/2. Die hier prägenden Eschen sind zu erhalten.

Bestehende und zu erhaltende Ökokontofläche

Die Ökokontofläche auf Fl. Nr. 162 mit der ÖFK-Lfd.-Nr. 140299 als Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Bebauungsplan „Neuer Bauhof“ bleibt vollständig erhalten.

7 Retentionsverlust

Der durch das Bauvorhaben bei einem HQ 100 Abfluss verlorengelassene Retentionsraum in Höhe von 1.180 m³ muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Dies wird auf der internen Ausgleichsfläche „Erweiterung Retentionsraum“ durchgeführt. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig gemäß § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

8 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 5.053 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 162 (Gemarkung Wolfertschwenden) mit einem Ausgleich in Höhe von 15.175 WP auf einer Fläche von ca. 3.035 m². Der für den Bebauungsplan notwendige Ausgleich erfolgt daher auf der Teilfläche 1 mit einer Größe von 1.010 m² (5.053 Wertpunkte). Die restlichen 2.025 m² (10.122 Wertpunkte) auf Teilfläche 2 werden dem Ökokonto der Kommune gutgeschrieben.

8.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

Die Fl.-Nr. 162, Gemarkung Wolfertschwenden ist aktuell Intensivgrünland G11 und soll auf 3.035 m² in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 entsprechend um 5 Wertpunkte aufgewertet werden.

8.3 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist zur Saatbettvorbereitung vollflächig zu eggen. Die Ansaat erfolgt mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung, welche mit der LfU-Positivliste übereinstimmt, in Abstimmung mit der UNB. Alternativ kann eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der UNB erfolgen. Nach der Ansaat ist die Fläche zur Rückverdichtung zu walzen. Bei Bedarf ist eine Nachsaat durchzuführen.

In den ersten 1–2 Jahren nach der Ansaat sind Schröpfschnitte (ca. 3-mal pro Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Bestandsetzblung durchzuführen. Die Schröpfschnitte sind bei Erreichen einer Aufwuchshöhe von ca. 15–20 cm vorzunehmen, orientierungsweise im Mai, Juli und September.

Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Bei zweischüriger Mahd ist der 2. Schnitt im Zeitraum September bis Oktober vorzunehmen. Zwischen den beiden Mahdterminen ist eine Ruhephase von mindestens 8 Wochen einzuhalten, um eine ausreichende Samenreife der Wiesenkräuter zu gewährleisten. Auf mineralischen oder organischen Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Mulchen ist unzulässig. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

- 8.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Entfernen von Gehölzen:

Wenn Gehölze entfernt werden, so sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben aus Artenschutzgründen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG). Kann das vorgegebene Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/dem Umweltamt mehrere Wochen vor Beginn der Arbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,25 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Als Bezugspunkt bleibt das natürliche Gelände gemäß Nr. 2.2 bestehen.

11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Neuer Bauhof - Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof - Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof“ soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof - Erweiterung“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Malus sylvestris Wildapfel
- Prunus avium Wildkirsche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

1.2 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: Höhe 60-100cm, 4 Triebe

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundsrose
- Viburnum lantana Woll. Schneeball
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Prunus mahaleb Weichselkirsche

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 -1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Oktober 2024) sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme (Kling Consult GmbH, 16.12.2025) untersucht. Dabei wurden die oberflächennahen Deckschichten (bis in Tiefen von ca. 1,1 m bis 2,5 m unter GOK) als schwach durchlässig eingestuft. Unterhalb dieser Schichten stehen quartäre Kiese (Schmelzwasserschotter) an, die als durchlässig bis stark durchlässig bewertet werden. Eine ordnungsgemäße Versickerung setzt voraus, dass die Anlagen die schwach durchlässigen Deckschichten durchörtern und das Niederschlagswasser in die aufnahmefähigen Kiesschichten einleiten.

Aufgrund dieser Schichtenfolge ist bei der Planung von Versickerungsanlagen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) sicherzustellen, dass der hydraulische Anschluss an den gut durchlässigen Untergrund hergestellt wird. Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde im Untersuchungsbereich nicht angetroffen, jedoch ist mit temporär auftretendem Sicker- und Schichtwasser über den weniger durchlässigen Schichten zu rechnen.

Auf Metalldächer, die kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, sollte verzichtet werden bzw. ist eine hochwertige Beschichtung auszuwählen. Sofern auf ein derart gedecktes Dach eine Beschichtung aufgebracht wird, ist fachlich darauf zu achten, dass – entsprechend der

technischen Regeln DIN 55634 und DIN EN ISO 12944-5 – bei einer mindestens mäßigen Korrosionsbelastung C3 eine hohe Schutzdauer H vorliegt, die Umweltverträglichkeit überprüft wurde und der Einsatz löslicher Biozide ausgeschlossen werden kann.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Oktober 2024) maßgebend. Ergänzend wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Darüber hinaus sind bei gewerblich genutzten Flächen die Hinweise des LfU-Merkblatts Nr. 4.5/5 zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter Flächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, sodass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückgeführt und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf vor einer Versickerung behandelt werden kann. Eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung ist durch frühzeitige Berücksichtigung in der Erschließungsplanung möglich, etwa durch bauliche Trennung von Flächen (z. B. durch Aufkantungungen) oder durch Überdachung bestimmter Teilflächen. Lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.4 Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Im Bereich der geplanten Bauhofserweiterung liegen Hochwasserberechnungen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes des Mühlbachs aus dem Jahr 2010 von Kling Consult vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überflutungsbereich des HQ 100. Besonders auffällig sind die Bereiche des Abwasserüberlaufs und des Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“, die durch ihre Höhe klar zu erkennen sind. Die Flurstücksnummer 165 wird lediglich von geringen Wasserständen zwischen 0,10 m und 0,25 m überflutet. Aufgrund der topografischen Neigung von Flurstück 162 sind die südlichen Bereiche ebenfalls nur von niedrigen Wasserständen betroffen. In Richtung Norden nehmen die Wasserstände jedoch deutlich zu und erreichen Werte von bis zu 0,75 m bis 1,00 m.

Die gegenständliche Planung entspricht den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG. Durch die höhenteknische Situierung (höhengleich an den Bestand mit Geländeaufschüttung) entspricht das Vorhaben einer hochwasserangepassten Bauweise.

Das durch die hochwasserangepasste Bauweise und entsprechende Geländeaufschüttung verlorengelassene Retentionsvolumen wird umfangs-, funktions- und zeitgleich nördlich des bestehenden Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“ separat ausgeglichen. Dadurch sind infolge des Vorhabens keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da keine signifikanten Erhöhungen der Wasserstände und Ausdehnungen der Überschwemmungsgrenzen zu erwarten sind. Der Einflussbereich der Maßnahmen tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes durch das Vorhaben ausgeschlossen. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig gemäß § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4 Grundwasserschutz

Für den Geltungsbereich liegt eine gutachtliche Stellungnahme zur Untersuchung der Grundwasserverhältnisse (Kling Consult GmbH, 16.12.2025) vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde bis zur Endtiefe der Bohrungen (max. 3,9 m unter GOK) kein geschlossener Grundwasserspiegel angetroffen. Der eigentliche Grundwasserflurabstand wird deutlich tiefer prognostiziert (Grundwasserspiegel bei ca. 630 m NHN).

Aufgrund der geologischen Situation (schwach durchlässige Deckschichten über gut durchlässigen Kiesen) ist jedoch, insbesondere nach Niederschlagsereignissen, mit dem Aufstau von Sicker- und Schichtwasser über den Deckschichten zu rechnen.

Die objektbezogene Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk entsprechend den örtlichen Verhältnissen, insbesondere gegen zeitweise auftretendes Sicker- und Schichtwasser, sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

6 Verkehr und Erschließung (Kreisstraße)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von 15 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

6.1 Bauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn gerechnet. Gemäß Abs. 2 können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

6.2 Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils

gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Das Einvernehmen ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Grundstücke eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zur Kreisstraße erhalten sollen oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zur Kreisstraße erforderlich würden. Die Entscheidung trifft die untere Bauaufsichtsbehörde oder die nach anderen Vorschriften zuständige Genehmigungsbehörde.

6.3 Anpflanzungen und sonstige Anlagen

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraßen errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Anpflanzungen sind im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung vorzunehmen.

7 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern

sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Neuer Bauhof - Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wolfertschwenden, den

.....

Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)