



Projekt-Nr. 7015-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“

Gemeinde Wolfertschwenden



Teil B: Textliche Festsetzungen

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



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

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	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
8	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
9	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	8
11	Inkrafttreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	12
4	Grundwasserschutz	13
5	Wasserversorgungsanlagen	13
6	Immissionsschutz	13
7	Wärmepumpen-Systeme	14
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
9	Abfallentsorgung	16
10	Gewässerentwicklung	16
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	17

Präambel

Die Gemeinde Wolfertschwenden, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des 13a 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

„Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“ 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 9. Oktober 2025 mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025 den Bebauungsplan „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, Gemeinde Wolfertschwenden bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 9. Oktober 2025 mit mit redaktionellen/nachrichtlichen Änderungen vom 11. Dezember 2025 liegt dem Bebauungsplan „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, Gemeinde Wolfertschwenden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, 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).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbach - Niederdorf“, Gemeinde Wolfertschwenden wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, Gemeinde Wolfertschwenden im räumlichen Geltungsbereich geändert.

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Hydraulische Untersuchung zum Bauvorhaben [REDACTED], Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch, Kempten-Leubas, 31. Juli 2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen
- 1.4 Nicht zulässig sind:
- a) Schank- und Speisewirtschaften
 - b) Gartenbaubetriebe,
 - c) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

WA 0,4

Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (bzw. OG-Fertigfußboden), darf folgende Werte nicht überschreiten:

Gebäude (II-geschossig) 6,0 m ab FFB EG

2.2.2 Bezugshöhe

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte anzunehmen ist:

Hauptgebäude II + 0,20 m

Garagen + 0,20 m

Als Mindesthöhenlage der Gebäude (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) wird 661,40 m NHN festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

II max. zwei Vollgeschosse zulässig

3 Bauweise, Grenzabstände

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

3.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,5 m einhalten.

4.2 Zwischen einer Garagenzufahrt oder Zufahrt eines überdachten Stellplatzes (Carport) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient bzw. privaten Erschließung, ist ein Abstand von mind. 6,0 m einzuhalten.

4.3 Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzpflichtsatzung der Gemeinde Wolfertschwenden in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens herzustellen.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig.

Hauptbaukörper: Satteldach (SD) 20-40°

5.1.2 Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

5.1.3 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Verbindungsgänge zwischen Gebäuden, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien getroffen.

5.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

Ausnahmsweise sind im Einzelfall abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig,

a) wenn technische oder bauphysikalische Gründe eine abweichende Anordnung erfordern oder

b) durch eine andere Anordnung eine wesentlich höhere energetische Effizienz erreicht werden kann,

sofern städtebauliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wirkung auf benachbarte Grundstücke, nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,4 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm herzustellen und dauerhaft zu sichern.

6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon kann eine dritte Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden, sofern städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

7.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser muss soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist mittels technischer Lösungen, z. B. Zisternen eine geeignete Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal vorzunehmen. Die einschlägigen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

8 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.

8.2 Private Grundstücksflächen

8.2.1 Auf Privatgrundstücken sind je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (regionaltypische Sorten) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (evtl. Bestand wird angerechnet).

8.2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

8.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

8.3.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen, Fußwege und öffentliche Grünflächen und Nachbargrenzen eben anzuschließen.

10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 10.1 Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten ausnahmsweise nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich eine ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer (II 10.2).
- 10.2 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- und bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden
- 10.3 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020). Dazu sind z. B. Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden. Leuchtgehäuse sollen dicht sein, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C aufweisen. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt.
- 10.4 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. maximaler Außenreflexionsgrad von 15%, Glasscheiben mit speziellen Rasterfolie oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen, Verzicht auf klassische Über-Eck-Situationen, ungeteilte Glasscheiben nicht größer als 2,5 m²) (vgl. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach und Umweltpakt Bayern)
- 10.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch z. B. Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“, Gemeinde Wolfertschwenden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlbach“, OT Niederdorf mit Rechtskraft vom 29. Juni 1998, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“ 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 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Larix decidua* Europäische Lärche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Pinus sylvestris* Waldkiefer
- *Salix alba* Silber-Weide
- *Ulmus laevis* Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Sorbus domestica* Speierling
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Juglans regia* Walnussbaum
- *Acer campestre* Feldahorn
- *Prunus mahaleb* Felsenkirsche
- *Pyrus pyaster* Holzbirne
- *Salix caprea* Sal-Weide

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- *Malus domestica* Kulturapfel in Sorten
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus cerasus* Sauerkirsche
- *Prunus domestica ssp. domestica* Zwetschge
- *Pyrus communis* Kulturbirne in Sorten

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- *Corylus avellana* Hasel
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnus lantana* Wolliger Schneeball
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernell-Rosa

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.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Gesundheitsamt deshalb unaufgefordert ein Nachweis über die entsprechend fachgerechte Errichtung der Anlage vorzulegen (z. B. Bestätigung des ausführenden Unternehmens).

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 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ 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. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ vom Oktober 2024 empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos 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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.4 Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Gemäß hydraulischer Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch, Kempten-Leubas vom 31.7.2025 liegt das vorliegende Plangebiet im Lastfall HQ₁₀₀ nicht im berechneten Überflutungsgebiet.

Da das Plangebiet in Gewässernähe liegt, werden Maßnahmen für hochwasserresilientes Bauen empfohlen, die insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Lage und Höhe der Gebäudeöffnungen bzw. Belüftungen eventueller Untergeschosse
- Lage und Höhe der Lichtschächte/Kellerfenster/Lichthöfe
- Wasserdichte und auftriebssichere Keller
- Wasserdichte Leitungs- und Rohrdurchführungen
- Rückstauerebenen beachten bzw. Rückstausicherungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser 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.

5 Wasserversorgungsanlagen

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 13 Abs. 1 TrinkwV so zu planen und zu errichten, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, und nach Errichtung vom Betreiber auch mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu betreiben. Verstöße gegen diese Vorgaben sind bußgeldbewehrt.

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Durch die 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 Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

7 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8 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.

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.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. 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:

- 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

9 Abfallentsorgung

Sämtliche Müllbehälter aus dem Plangebiet sind an der nächsten, vom Abfallsammelfahrzeug entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften und insbesondere ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen.

10 Gewässerentwicklung

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

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Am Mühlbach – Niederdorf – 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Wolfertschwenden, den

.....

Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)