
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN „Ludwig-Prandtl-Straße“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 04.04.2023 sind **gelb** hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 13.04.2026

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26030
Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Immissionsschutz	8
§ 8 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	11
2. Niederschlagswasser	12
3. Grundwasser-Wärmepumpen	13
4. Denkmalschutz	14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6. Abwehrender Brandschutz	15
7. Maßnahmen zum Schutz von Tieren	15
8. Landwirtschaftliche Immissionen	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern 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 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, folgenden

Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom **13.04.2026** mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.04.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 13.04.2026
- Schalltechnische Untersuchung GN Bauphysik vom 01.04.2026, Nr. 911321/139551-3
- geotechnischer Bericht vom 02.04.2026, baugrund süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik GmbH

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
- a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundfläche
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
- Die max. zulässige Grundfläche beträgt **5.700 m²** einschließlich aller überbaubaren Flächen (Nebenanlagen, Garagen, Zugänge, Terrassen etc.).
- Davon beträgt die max. zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude **2.700 m²**.
- a) Die Grundfläche für die Hauptgebäude darf im WA1 max. **1.410 m²** betragen.
 - b) Die Grundfläche für die Hauptgebäude darf im WA2 max. **1.210 m²**, d.h. für die **Baufelder WA2.1, WA2.2, WA2.3 je max. 340 m²** und für das **Baufeld WA2.4 max. 190 m²** betragen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte; Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Gesamthöhe (GH) und Firsthöhe (FH)

gem. § 18 BauNVO

1. WA1

Folgende Höhen sind zulässig:

Gebiet	EFH m ü. NHN	GH m ü. NHN
WA1.1	719,20	max. 730,85
WA1.2	720,65	max. 732,30
WA1.3	721,95	max. 733,60
WA1.4	723,35	max. 735,00

2. WA2

Die Höhen sind zulässig:

Gebiet	EFH m ü. NHN	FH m ü. NHN
WA2.1	722,65	max. 732,50
WA2.2	723,25	max. 733,10
WA2.3	723,80	max. 733,65
WA2.4	723,75	max. 733,60

3. Höhenbezugspunkte

Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (FH). Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika (GH).

4. Technische Aufbauten

Überschreitungen durch technische Aufbauten (z. B. Aufzüge, Lüftungsanlagen etc.) sind bis 10 m² und zu einer max. Höhe von 3,0 m in einem Abstand von 2,0 m zur Gebäudekante zulässig.

(3) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

1. Im WA1 sind max. IV Vollgeschosse zulässig.

2. Im WA2 sind max. III Vollgeschosse zulässig.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. **Diese dürfen durch Balkone und Terrassen max. mit einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5 m überschritten werden.** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im WA1 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Im WA2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von **Garagen, Carports und** Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m in Form von transparenten Zäunen, z. B. Stahlgitterzäunen, Maschendrahtzäune, senkrechten Holzlattenzäunen zulässig.

Geschlossene Einfriedungen (bspw. Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten) sowie flächenhafte Einfriedungen wie Mattenzäune sind unzulässig.

Die Unterkante der Einfriedungen ist so zu gestalten, dass Bereiche von mind. 50 cm Länge und 10 cm Höhe über dem geplanten Gelände für die Wanderung von Kleintieren offen bleiben.

Entlang Werdensteiner Straße beträgt der Mindestabstand 0,25 m und zur Ludwig-Prandtl-Straße 0,50 m.

(3) Stützwände (auch als Einfriedung)

Sichtbare Stützwände außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, mit einem Mindestabstand von 0,25 m zur Grundstücksgrenze zur Werdensteiner und 0,5 m zur Ludwig-Prandtl-Straße zulässig.

(2) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit St und Cp gekennzeichneten Bereiche zulässig.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksflächen

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

(2) Dachbegrünung

1. Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
2. Terrassen sind zulässig und werden vom anzurechnenden Anteil der Dachflächen abgezogen.

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es sind mindestens 8 Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.

- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 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.

§ 7 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis

Die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

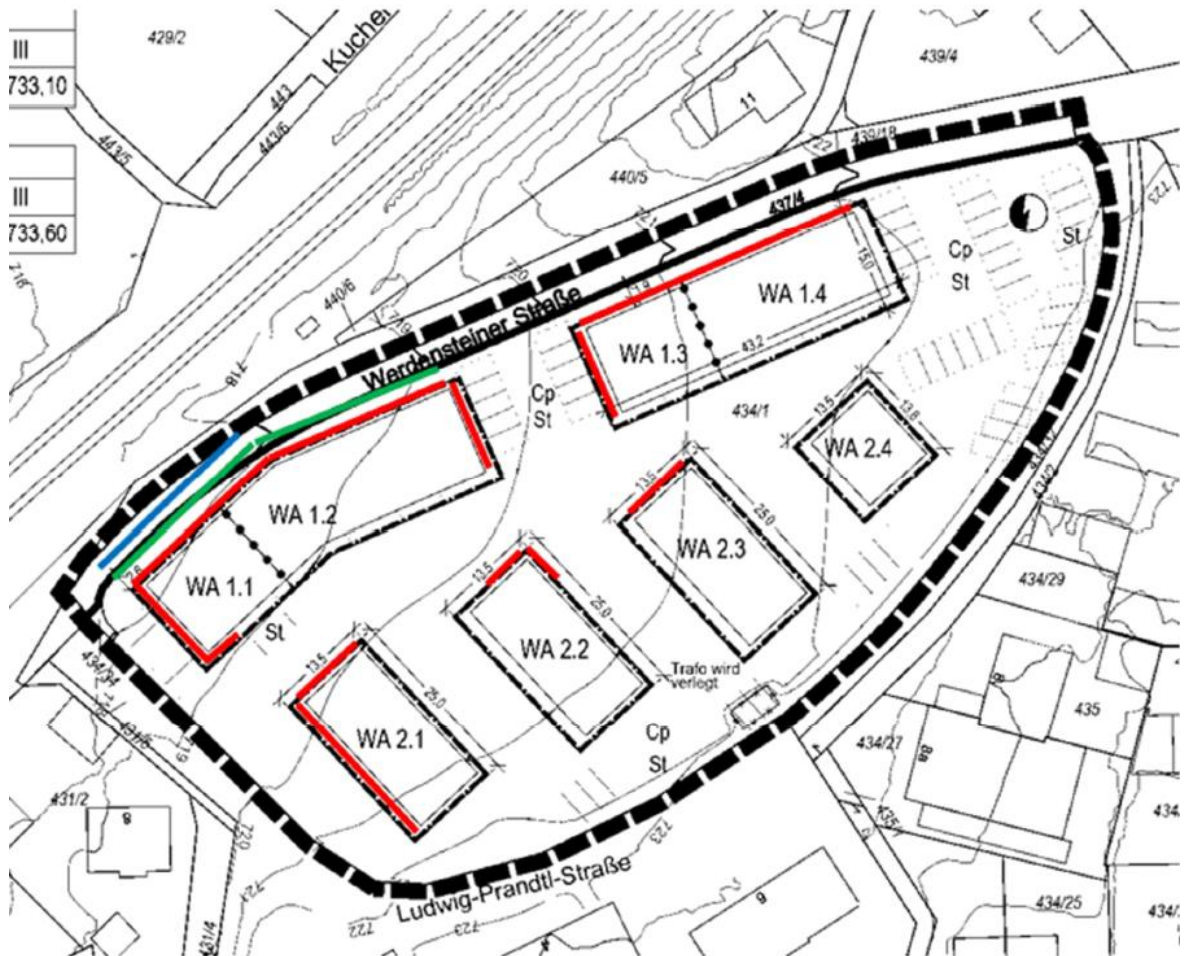
An den Fassaden mit einer Grenzwertüberschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, ist bei Aufenthaltsräumen eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich. Die betroffenen Fassaden können dem „Beiplan Schallschutz“ anhand der **roten Markierungen** entnommen werden (siehe unten).

An der nördlichen Fassade des WA 1.1 und an Teilen der Nordfassade des WA 1.2 kommt es nachts zu einer Überschreitung der Schwellenwerte zum „gesunden Wohnen“. Daher sind Schlaf- oder Kinderzimmer mit ausschließlichen Öffnungsflächen zur betroffenen Fassade hin unzulässig.

Die betroffene Fassade kann dem „Beiplan Schallschutz“ anhand der **blauen Markierungen** entnommen werden (siehe unten).

Insofern im Bereich der Teilgebiete WA 1.1 und WA 1.2 kein geschlossener Baukörper hergestellt wird sind die Lücken über die gesamte Gebäudehöhe zu schließen. Die Umsetzung ist mit Hilfe einer Lärmschutzwand oder durch eine geschlossene Bebauung (z. B. geschlossene Loggia) oder eine vergleichbare Konstruktion mit einem Schalldämm-Maß von $R'w \geq 25$ dB möglich. Eine grafische Zuordnung kann dem „Beiplan Schallschutz“ anhand der **grünen Markierungen** entnommen werden (siehe unten).

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 eingehalten werden.



Beiplan Schallschutz ohne Maßstab

Von den Festsetzungen des § 8 Abschnitt 1 bis 4 kann im Einzelfall abgesehen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Waltenhofen zu den allgemeinen Öffnungszeiten am Rathausstraße 4 in 87448 Waltenhofen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

§ 8 INKRAFTTRETEN

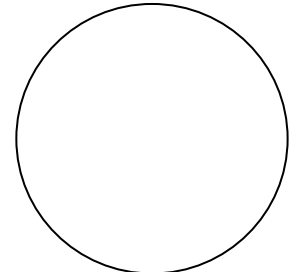
Der Bebauungsplan „Ludwig-Prandtl-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Waltenhofen,

.....

Stefan Sommer, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

1. Bäume
 - *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
 - *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
 - *Betula pendula* - Hänge-Birke
 - *Carpinus betulus* - Hainbuche
 - *Fagus sylvatica* - Gemeine Buche
 - *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
 - *Quercus robur* - Stiel-Eiche
 - *Salix* in Arten und Sorten Weide
 - *Tilia* in Arten und Sorten Linde

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Es sind auch weitere autochthone Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2. Obstbäume
 - *Juglans regia*, Walnuss
 - *Malus sylvestris* Holzapfel
 - *Malus domestica*, in Sorten Apfel
 - *Prunus avium*, in Sorten, Vogel-Kirsche
 - *Prunus cerasus*, in Sorten, Sauerkirsche
 - *Prunus domestica*, in Sorten, Zwetschge
 - *Pyrus communis*, in Sorten, Birne

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Es sind auch weitere regionaltypische Obstbaumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

3. Sträucher:
 - *Acer campestre* - Feld-Ahorn
 - *Amelanchier ovalis* - Echte Felsenbirne
 - *Cornus mas* - Kornellkirsche
 - *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
 - *Euonymus europaeus* - Gew. Pfaffenhütchen

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen hat der Grundstückseigentümer artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den jeweiligen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von 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.

2.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Im vorgesehenen Planungsbereich ist dem WWA und der Gemeinde kein Oberflächengewässer bekannt. Es liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

2.3 Wild abfließendes Wasser/ Sturzflut

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines deutlich geneigten Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Nach den bisherigen Erfahrungen und Erkenntnissen der Gemeinde war das überplante Gebiet nicht von Auswirkungen von Starkregenereignissen betroffen. Es wird jedoch empfohlen, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

2.4 Grundwasser, Trinkwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sehr hohe gespannte Grundwasserverhältnisse anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Nach derzeitigen Erkenntnissen kann aufgrund der vorgelegten geologischen Untersuchungen vom 02.09.2021, Fa. baugrund süd, von Seiten der Fachbehörden eine wasserrechtliche Erlaubnis grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Ein Rechtsanspruch besteht darauf jedoch nicht.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

3. GRUNDWASSER-WÄRMEPUMPEN

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.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit 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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

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.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 herzustellen.
- Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON TIEREN

7.1 Vögel

Bei Bauformen mit großen Glasflächen kann ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag oft nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos wird empfohlen auf [vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht](#) zu achten.

7.2 Lichtverschmutzung

Die Beleuchtung von Gehölzen, Sträuchern, Teichen, Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m^2 . Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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 Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.