

---

# **GEMEINDE KLOSTERLECHFELD**



Landkreis Augsburg

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

### **„Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-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

ENTWURF

Fassung vom 07.10.2024

---

# **OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 23070  
Bearbeitung: WD, LS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände .....	7
§ 4	Stellplätze.....	7
§ 5	Ver- und Entsorgung .....	8
§ 6	Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 7	Grünordnung .....	9
§ 8	Inkrafttreten .....	11
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1.	Wasserwirtschaft .....	12
2.	Immissionsschutz .....	13
3.	Wärmepumpen-Systeme.....	14
4.	Denkmalschutz.....	14
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
6.	Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld .....	16
7.	Abwehrender Brandschutz.....	17
8.	Artenschutz.....	17
9.	Überwachung .....	18
10.	Bußgeldvorschrift .....	18

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I den

## Bebauungsplan Nr. 20

### „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.10.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.10.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 07.10.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)
1. Der in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 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. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
    - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  4. Nicht zulässig sind:
    - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - b) Anlagen für Verwaltungen
    - c) Gartenbaubetriebe
    - d) Tankstellen
- (2) Mischgebiet (MI)
1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) Geschäft- und Bürogebäude
    - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - d) sonstige Gewerbebetriebe
    - e) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Nicht zulässig sind:
- a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen
  - c) Vergnügungsstätten

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

Im WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Im MI ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

*gem. § 17 BauNutzVO*

Im WA 1 und WA 2 ist eine GFZ von 0,8 zulässig.

Im MI ist eine GFZ von 1,2 zulässig.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

WA 1

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

WA 2

Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

MI

Im MI sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

(4) Gebäudetypen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

*gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

- 1. Zulässig im WA 1, WA 2 und MI sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von
  - a) < 600 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen

- |  |                  |
|--|------------------|
| b) 600 m <sup>2</sup> bis < 800 m <sup>2</sup>       | max. 3 Wohnungen |
| c) 800 m <sup>2</sup> bis < 1.000 m <sup>2</sup>     | max. 4 Wohnungen |
| d) > 1.000 m <sup>2</sup> bis < 1.500 m <sup>2</sup> | max. 5 Wohnungen |
| e) > 1.500 m <sup>2</sup>                            | max. 6 Wohnungen |

3. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zugelassen.

(5) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
2. Oberer Bezugspunkt für die WH ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
3. Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 0,3 m abgewichen werden.

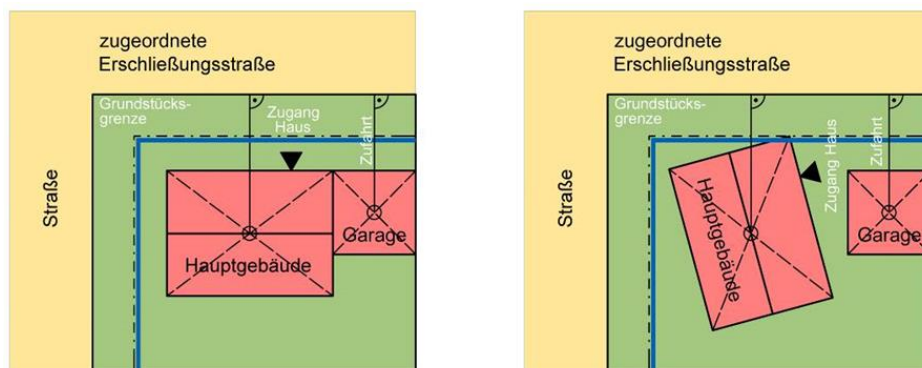


Abbildung 1: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

4. Folgende maximale Höhen sind für Hauptgebäude zulässig:

a) WA 1:

Wandhöhe (WH) max. 4,0 m

Gesamthöhe (GH) max. 10,0 m

b) WA 2 und MI:

Wandhöhe (WH) max. 6,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m

### § 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

(4) Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB.

Entlang der Otto-Wanner-Straße ist eine Bebauung in 2. Reihe (WA 2) nur dann zulässig, wenn in der 1. Baureihe (WA 1) ein Hauptbaukörper an der Baulinie steht oder errichtet wurde.

### § 4 STELLPLÄTZE

---

1. Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Klosterlechfeld ist in ihrer aktuell gültigen Fassung nicht anzuwenden.
2. Pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind je 2 Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind bei Wohnungen
  - a) bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplatz je Wohnung
  - b) über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze je Wohnungbereitzustellen.
3. Für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften mit 2 Wohneinheiten (Einliegerwohnung) sind 3,0 Stellplätze zu errichten.
4. Garagen und Nebengebäude dürfen zu den privaten angrenzenden Grundstücken auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum. Der Abstand vor Garagen und Carports muss mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

*Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.*

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

(1) Dachformen

1. Im WA 1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.
2. Im WA 2 und MI sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.
3. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche.
4. Für Garagen und Carports gelten in Bezug auf die Dachformen keine Einschränkungen.

(2) Dachneigung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zu errichten.
2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten gelten in Bezug auf die Dachneigung keine Einschränkungen.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung



1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  2. Die Dacheindeckung ist in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig.
  3. Werden Nebengebäude, Carports und Garagen mit einem Flachdach errichtet, sind diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.
- (4) Einfriedungen
1. Einfriedungen an den Straßenfronten müssen so gestaltet sein, dass sie sich in das Straßenbild entsprechend einfügen:
    - der Sockel darf nicht höher als 20 cm sein,
    - die Gesamthöhe darf nicht über 1,2 m sein
  2. Die Unterkante der Einfriedungen ist so zu gestalten, dass alle 10 m Bereiche von mind. 50 cm Länge und 10 cm Höhe über dem geplanten Gelände für die Wanderung von Kleintieren offenbleiben.

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

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

- (1) Grünflächen
1. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 35 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.
  2. Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.
  3. Begrünte Vorgärten sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren.
- (2) Baumerhalt und Neupflanzung
1. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

2. Bei Ersatz- und Neubebauungen sowie bei An- und Erweiterungsbauten, welche mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche haben, sind pro Grundstück folgende Neupflanzungen standortgerechter Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 16 cm vorzunehmen:
  - Bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum
  - bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 2 Laub- oder Obstbäume
  - bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3 Laub- oder Obstbäume
  - > 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume
3. Bestandsbäume mit einem StU von >40 cm sowie Bäume, die auf Grundlage der nachfolgenden Festsetzungen gepflanzt wurden, können hierauf angerechnet werden.
4. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem Stammumfang > 100 cm entfernt, sind diese mengengleich durch einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem StU von mindestens 20 cm zu ersetzen.

## § 8 INKRAFTTRETEN

---

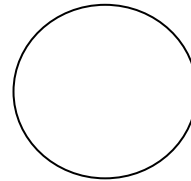
Der Bebauungsplan Nr. 20 „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..

.....

Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 1.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

#### 1.2 Unverschmutztes 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 „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 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.

#### 1.3 Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### **1.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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 Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **2.1 Landwirtschaft**

Durch die Entfernung (ca. 150 m) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

## 3. 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](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

---

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an das Bodendenkmal „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Klosters Lechfeld“ mit der Aktennummer D-7-7830-0198. Wie im Urkataster deutlich wird, ist hier auch mit Spuren der Bebauung aus der Frühzeit des Klosters zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_and\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

## **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. BAUSCHUTZBEREICH DES MILITÄRFLUGPLATZES LECHFELD

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff.1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Von Liegenschaften der Bundeswehr gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen aus. Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen. Spätere mögliche Änderungen des Liegenschaftsbetriebes zu lärmintensiveren Nutzungen sind hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans INFRAI3 notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit



Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Luftfahrzeuge zu rechnen. Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens VI-146-20-BBP zu informieren und das Abwägungsergebnis ebenfalls unter Angabe meines Zeichens VI-146-20-BBP vorzulegen.

---

## 7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

---

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

## 8. ARTENSCHUTZ

---

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fallenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44

BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

## **9. ÜBERWACHUNG**

---

Die Gemeinde Klosterlechfeld überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **10. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).