
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Wohnquartier in der Sudetenstraße“

(Fl.Nrn.: 2396, 2398/1, 2140/11, 2140/12)

A) 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

Fassung vom 21.10.2026

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: 25092
Bearbeitung: PG

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 9 Artenschutz	9
§ 10 Immissionsschutz	9
§ 11 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Wasserwirtschaft	10
2. Immissionsschutz	12
3. Wärmepumpen-Systeme	12
4. Denkmalschutz	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
6. Artenschutz	14
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	15
1. Ausgefertigt	15
2. Inkrafttreten	15

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) worden ist,
- 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,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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,
- 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan **„Wohnquartier in der Sudetenstraße“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 21.10.2026 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerke

Beigefügt ist die:

- C) Begründung in der Fassung vom 21.10.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- (1) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit WA 1 festgesetzt ist, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 (1) und § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerische Festsetzung der Baugrenze. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- (2) Für den Teilräumlichen Geltungsbereich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan), der gemäß Planzeichnung mit WA 2 festgesetzt ist, gelten die nachfolgenden Festsetzungen unter § 2 bis § 10 dieser textlichen Festsetzungen sowie die planzeichnerischen Festsetzungen.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet

1. Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden 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
 - f) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

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

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen bis zu 80 % sind möglich, wenn die in § 8 (2) genannten Flächen versickerungsfähig hergestellt werden.

(2) Geschossflächenzahl

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

(3) Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkte

1. Im WA 2 dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III
 - b) Wandhöhe (WH) max. 9,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m
2. Unterer Bezugspunkt
 - a) Der unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) wird für die gemäß Planzeichnung bezeichneten Baufelder, wie folgt, festgesetzt:

Baufeld Nummer	Höhenbezugspunkt in m ü. NHN
BF 1	435,00
BF 2	436,00
BF 3	435,50
BF 4a	434,50
BF 4b	434,00
BF 5	435,00
BF 6	435,00
BF 7	435,50

- b) Von den festgesetzten Höhenbezugspunkten darf um bis zu +/- 0,5 m abgewichen werden.
3. Oberer Bezugspunkt
 - a) für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - b) für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND NEBENANLAGEN

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Tiefgaragen i.S.d. § 12 BauNVO sind im WA 2 innerhalb der Baugrenzen und der hierfür gekennzeichneten „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ zulässig.
- (3) Untergeordnete oberirdische Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (wie z.B. Müll-/Fahrradschuppen) sind im WA 2 in einem Umfang von insg. max. 350 m² zulässig.
- (4) Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen wird festgesetzt, dass im WA 2 insg. mind. 103 Stellplätze nachzuweisen sind; dies gilt für eine Anzahl von insg. 57 Wohnungen.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachform und -neigung, Dachaufbauten

1. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zur Dachform, -neigung sowie -eindeckung getroffen.
3. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat aus dem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

3. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind sowohl an den Fassaden als auch auf den Dachflächen zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen zu Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante Straße nicht überschreiten. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

(4) Geländeänderungen / Stützmauern

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Bebauung zulässig.
2. Höhenunterschiede sind, wo möglich, durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist das natürliche Gelände zu erhalten bzw. das neu hergestellte Gelände an das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.
3. Zu den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen dürfen die bestehenden Stützmauern bestehen bleiben.
4. Zur Umsetzung der zulässigen Geländeänderungen innerhalb des Plangebietes sind Stützmauern bzw. Hangsicherungen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,0 m zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Retentionsbecken, Retentionszisternen oder vergleichbare Anlagen) zwischenspeichern. Das zwischengespeicherte Niederschlagswasser darf nur gedrosselt (Drosselabfluss 3,0 l/s) über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in den verrohrten Graben „Bach“ im Baugebiet Erasmusfeld (DN 300) eingeleitet werden.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- (1) Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) Stellplätze, Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster/-steine o.ä.) auszubilden; Rampen zur Erschließung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

- (3) Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) der Artenliste unter § 7 (6) zu pflanzen.
- (4) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude im jeweiligen Bauabschnitt auszuführen.
- (5) Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (6) **Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten**
1. Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische oder klimaangepasste (hitze- und trockenheitsresistente) Bäume mit hohem ökologischem Wert und guter Stadtklimaverträglichkeit zu pflanzen. Es dürfen auch andere Arten als im Folgenden aufgeführt verwendet werden, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.
 2. Bäume II. Ordnung
Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm
(Pflanznamen bot. / dt.)

– <i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
– <i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
– <i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
– <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
– <i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
– <i>Fraxinus Ornus</i>	Blumen-Esche
– <i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
– <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
– <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
– <i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
– <i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
 3. Obstbäume
Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten
(Pflanznamen bot. / dt.)

– <i>Malus</i> , i. Arten u. Sorten	Apfel
– <i>Prunus</i> , i. Arten u. Sorten	Kirsche
– <i>Pyrus</i> , i. Arten u. Sorten	Birne

§ 9 ARTENSCHUTZ

- (1) Vor dem Gebäudeabriss ist durch geeignetes Fachpersonal eine Relevanzbegehung durchzuführen, um zu prüfen, ob die Bestandsgebäude eine Eignung als Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten (bspw. Vögel, Fledermäuse, Bilche, etc.) aufweisen. Dies ist in einem schriftlichen Bericht zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau vorzulegen.
- (2) Die Gehölzarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten die Arbeiten dennoch während der Vogelbrutzeit geplant werden, sind die Bäume vor Fällung auf Besatz zu kontrollieren, um den Artenschutz sicherzustellen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
- (2) Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
- (3) Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
- (4) Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
- (5) Die Wände der Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Wohnquartier in der Sudetenstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Wertingen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

1.2 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.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

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.

Der Bauherr hat für die Einleitung in den verrohrten Graben „Bach“ eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen und vorzulegen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.

1.3 Grundwasser

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

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

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 (inkl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.5 Rückstausicherung

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaebene zu beachten. Unter der Rückstaebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen 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.

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

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

Im Nahbereich zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7330-0023.

Bei jeglichen Bodeneingriffen im Plangebiet ist ein Antrag auf Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

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. ARTENSCHUTZ

Auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung ist zu achten. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- Die Wahl geeigneter Leuchtmittel (Farbtemperatur unter 3000 Kelvin)
- Die Abschirmung bzw. Fokussierung von Lampen, um unnötiges Abstrahlen nach oben oder zu den Seiten zu vermeiden.
- Verwendung von voll abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60°C aufheizt um Insekten zu schützen
- Eventuell Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern um die Leuchtdauer auf ein Mindestmaß zu begrenzen
- Die Beleuchtungszeiten bei Nacht sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

1. AUSGEFERTIGT

Wertingen, den 26.10. 2026


.....
Andreas Seitz
Erster Bürgermeister



2. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wohnquartier in der Sudetenstraße“ wurde am 26.10. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wertingen, den 26.10. 2026


.....
Andreas Seitz
Erster Bürgermeister

