



GEMEINDE WIELENBACH

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HAUNSHOFEN - ORTSKERN“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

21.01.2021
08.06.2021

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	6
3.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Altlasten	8
3.4	Biotope, Landschaftsschutzgebiet	8
4.	Planungsziel und Planungskonzept	9
4.1	Ortsplanerisches Konzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien	11
4.5	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	11
4.6	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	12
4.7	Einzäunungen / Einfriedungen	12
4.8	Grünordnung	12
4.9	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	13
4.10	Lagern, Abstellen	13
5.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.1	Grundwasser	13
5.2	Altlastenverdachtsflächen	14
5.3	Abwasserentsorgung	14
5.3.1	Häusliches Schmutzwasser	14
5.3.2	Industrieabwasser	14
5.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14

1. Planungsanlass

Am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach den Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Neufassung des einfachen Bebauungsplanes „Haunshofen-Ortskern“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur im Ortsteil „Haunshofen“, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist.

Auslöser der nun geplanten 4. Bebauungsplanänderung war eine Bauvoranfrage von einer Eigentümergemeinschaft zu einer Neubebauung des Grundstücks Hauptstraße 22 in Haunshofen.

Hierbei soll die bestehende Althofstelle abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden.

In der momentan rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes wurde entlang der Hauptstraße eine beidseitige rote Baulinie eingetragen mit dem Ziel diesen Bereich von Bebauungen freizuhalten um ggf. eine Straßenverbreiterung in der Zukunft realisieren zu können.

Zudem wurden bei grenzständigen oder grenznahen Althofstellen ebenfalls rote Baulinien eingetragen um zum Einen den Erhalt der maßgeblichen Kubatur dieser Hofstellen gewährleisten zu können und zu Anderen eine Wohnnutzung an der Grenze, entgegen den Regelungen der BayBO, generieren zu können.

Durch die vorgelegte Bauvoranfrage haben sich dadurch zwei Probleme ergeben.

1. Nach Rechtsauffassung des Landratsamtes sind vorrangig entlang den eingetragenen Baulinien Gebäude zu errichten.

Dies war jedoch damals nicht unbedingt das Ziel der Gemeinde, vielmehr stand die Schaffung einer Baufreien Zone im Vordergrund der Überlegungen.

2. An die, bei der Althofstelle eingetragene Baulinie ist vollflächig zu bauen.

In diesen beiden Punkten widerspricht die Bauvoranfrage dem Bebauungsplan und ist deshalb nicht genehmigungsfähig.

An der städtebaulichen Zielsetzung (Anbaufreie Zone entlang der Hauptstraße und Baulinienfestsetzung bei den Althofstellen) hat sich jedoch bislang nichts geändert.

Bezüglich der eingetragenen roten Baulinien war das Ziel zunächst den Altbestand zu erhalten oder in gleicher Kubatur als Ersatzbau zu errichten aber zusätzlich auch Möglichkeiten der Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Bei einem gemeinsamen Termin im Landratsamt mit den Antragstellern, Herrn BGM Mansi, Herrn Vogl, sowie dem Architekten Herrn Hörner und Herrn Kreisbaumeister Nadler, Herrn Kergl und Herrn Myrtek vom Landratsamt hat sich folgender Lösungsvorschlag ergeben:

Entlang der Hauptstraße wird beidseitig eine Anbaufreie Zone festgesetzt (siehe Plansymbol)



Anbaufreie Zone

Für die Festsetzung der roten Baulinie entlang der Hofstellen wird folgender textlicher Zusatz vorgeschlagen:

3.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

Grenznahe oder grenzständige Althofstellen, die mit einer Baulinie versehen sind, müssen bei Um- oder Ersatzbauten an der gleichen Stelle errichtet werden bzw. an der Stelle die durch die Baulinie festgesetzt ist.

Die Baulinien definieren die Länge und Breite der Althofstellen. Die Länge der zwingenden Bebauung an der, nicht parallel zur Hauptstraße verlaufenden, Baulinie darf ausnahmsweise auf mindestens 30 m reduziert werden.

Sofern die bestehende Althofstelle kürzer als 30 m ist, ist mindestens die vorhandene Gebäudelänge wiederherzustellen.

Demzufolge hat der Gemeinderat zur 4. Änderung des Ortskernbebauungsplanes folgende Beschlüsse gefasst:

- Eintragung einer beidseitigen anbaufreien Zone entlang der Hauptstraße mit gleichzeitiger Reduzierung der Baulinie nur noch auf den Bereich der Althofstellen.
- Textliche Ergänzung zu Punkt 3.1 (siehe Roteintrag)
- Überarbeitung der Baulinieneintragungen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

2.2 Regionalplanung

Keine Änderung der Ausführungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40. Zwischenzeitlich fanden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Dorfgebiet (MD) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Wielenbach, Ortsteil Haunshofen, unmaßstäblich

Die 4. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Haunshofen-Ortskern“ entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-90-159-13 - Kath. Pfarrkirche St. Gallus, verputzter Saalbau mit eingezogener Apsis und angefügter zweigeschossiger Sakristei, Neubau 1754, Turm von 1953; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, südlicher Teilabschnitt aus verputzten Bruch- und Ziegelsteinen, 2.Hälfte 18. Jh.; nachqualifiziert

D-1-90-159-15 - Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger kubischer Bau mit flachem Zeltdach, nach 1812; nachqualifiziert

D-1-90-159-16 - Getreidekasten, erdgeschossig, mit modernem Überbau, Ende 16. Jh.; nachqualifiziert

D-1-90-159-17 - Getreidekasten, zweigeschossig mit modernem Überbau, Anfang 17. Jh.; und bez. 1794; nachqualifiziert

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8133-0016 - Körper- und Tuffplattengräber des frühen Mittelalters, nachqualifiziert.

D-1-8133-0088 - Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Gallus in Haunshofen und ihres Vorgängerbaus, nachqualifiziert



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

Für jede Art von Veränderungen an den vorgenannten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 81.500 m². Hinzu kommt nun der Bereich des einfachen Bebauungsplanteiles aus dem Bebauungsplan "Gschwandtner Garten" mit einer Flächengröße von ca. 4.500 m². Damit erhöht sich die Geltungsbereichsfläche auf 86.000 m²

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Norden, im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen als auch in Teilbereichen im Osten schließen sich kleinere Wohngebiete an.

3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON gesichert. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

3.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

3.4 Biotop, Landschaftsschutzgebiet

Der Ortskern Haunshofen ist vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00371.01 "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", Weilheim, Wiedenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberting, umgeben.



Quelle Bayerischer Denkmaltlas; unmaßstäblich

Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Ortskernbebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das vorgenannte Landschaftsschutzgebiet gegeben.

Im Geltungsbereich, als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Biotope.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Änderungen

siehe Punkt 1 Planungsanlass

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das überplante Areal wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 5 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter Abs. 3 genannten Ausnahmen ausschließt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB.

Der Bereich der Althofstellen ist durch relativ große Baumassen mit geringer Wohnnutzung geprägt.

Die Umstrukturierungen in der „Landwirtschaft“ und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Althofstellen durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat - insbesondere durch die Folgeerscheinungen der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) - sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so dass hier ein verträglicher Kompromiss zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muss. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen "Wohnblöcke" werden. Was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die, sie mehr und mehr einengenden, reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.

Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde.

Dies hätte zur Folge, dass die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann.

Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren.

Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Bereits in dem momentan noch rechtswirksamen Bebauungsplan, regelt sich die Anzahl der Wohneinheiten durch Verhältniszahlen der Grundstücksgrößen zu den Wohneinheiten (Je vollendete 550 m² ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit zulässig).

In der nun vorliegenden Änderung und Erweiterung wurde die Verhältniszahl auf je angefangene 400 m² reduziert um den Eigentümern etwas mehr Spielraum zu gewähren.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

Im Bereich der Althofstellen mit ihren teilweise „mächtigen Kubaturen“ in Verbindung mit relativ großen Flächen im Geltungsbereich könnten nach der vorgenannten Quadratmeterregelung eine Vielzahl von Wohneinheiten entstehen. Um den unter Absatz 3 und 4 aufgeführten Problemen zu entgehen, wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 6 je Althofstelle begrenzt.

Für die Bereiche der Einzelhausbebauungen der Ordnungsziffer 1 wurde die Verhältniszahl auf 550 m² erhöht, da es sich bei diesen Bebauungen um Bereiche von Einfamilienhäusern handelt die in der Regel maximal zwei Wohneinheiten besitzen.

Um hier gegenüber den naheliegenden, beplanten, Baugebieten eine Gleichbehandlung zu erreichen wurde deshalb die Verhältniszahl erhöht.

Eine Ausnahme hierbei stellt das gemeindeeigene alte Schulgebäude dar. Die Gemeinde beabsichtigt hier in naher Zukunft Sozialwohnungen einzubauen um den fehlenden Bedarf an diesen Wohnungen in der Gemeinde gerecht zu werden. Deshalb wurde hier entgegen der Systematik des Bebauungsplanes eine maximale Anzahl von 6 WE festgesetzt, ohne diese in ein Verhältnis zur Grundstücksgröße zu setzen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach dem § 34 des BauGB. Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

Im Zuge der Änderung wurden nun die Baulinie entlang der Hauptstraße zurückgenommen und durch eine 3 m breite anbaufreie Zone ersetzt.

Durch den nun beabsichtigten textlichen Zusatz der eingetragenen Baulinien im Bereich der Althofstellen mit der getroffenen Längenregelung ist nun sichergestellt, dass das städtebauliche Ziel der Gemeinde erreicht wird.

4.5 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 2 Abs. 5 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die zum Teil bereits im einfachen Bebauungsplan Ortsteil „Haunshofen - Ortskern“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

Wichtig war dem Gemeinderat auch eine Regelung zur Fassadengestaltung zu treffen, um den künftigen Bauherren einige wesentliche Gestaltungsmerkmale bei der Planung vorzugeben.

Dies betrifft vor allem Farbtöne, Gestaltung von Brettermänteln, sowie die Ausbildung der Fassaden in Bezug auf geplante Fensteröffnungen.

Das Gleiche gilt für die im Textteil unter Punkt 5.4 geregelten Dachflächen und Dachgauben.

Die weiteren Regelungen zu Vorhäusl, Eingangsüberdachungen, Gebäudesockel sowie Hauseingangsstufen und Terrassenflächen entstammen aus einer Vielzahl von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit. Auch hier ist das Augenmerk auf ein einheitliches Dorfbild gerichtet.

4.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Um ein Mindestmaß an Regelungen zu treffen, wurde ein Mindestabstand zu öffentlichem Grund für Nebenanlagen definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Bauteile (Dachrinnen, Fallrohre, Dachüberstände, etc.) in den öffentlichen Grund hineinragen.

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wielenbach in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

4.7 Einzäunungen / Einfriedungen

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

4.8 Grünordnung

Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Haunshofen - Ortskern“, bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.

Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.

Es wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m² ist ein Baum zu pflanzen) der ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und derzeit kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

Tiefere Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

4.9 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

4.10 Lagern, Abstellen, etc.

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lager und Abstellbereichen entstanden ist die das Ortsbild beeinträchtigen war der Gemeinderat der Auffassung ein gewisses Maß an Festsetzung hierzu zu treffen um ein weiteres Ausufern zu verhindern.

5. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

5.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

5.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.3 Abwasserentsorgung

5.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

5.3.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wielenbach) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

5.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

Wielenbach, den 10.09.2021

Harald Mansi
1. Bürgermeister

