



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W7 „An der Buchloer Straße“ der Gemeinde Wiedergeltingen

Textliche Festsetzungen und Hinweise Vorentwurf

Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 19.03.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

PROJEKTNR: 24-026

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Str. 21
86879 Wiedergeltingen

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Wiedergeltingen

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wiedergeltingen erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, 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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

den **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W7 „An der Buchloer Straße“** als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan W7 „An der Buchloer Straße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 19.03.2025.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 19.03.2025
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen, Gemeinde Wiedergeltingen: 811/11 (TF, Buchloer Straße), 811/13 (TF), 1014/4, 1016 (TF, Riedgartenstraße)1017, 1019 (TF), 1023, 1023/5, 1024 (TF).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

2.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.

3.2 Die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten, darf jedoch maximal 0,8 betragen.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

3.4 **Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe, Anzahl der Vollgeschosse**

3.4.1 Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden folgendermaßen festgesetzt:

| Gebiet | Wandhöhe | maximale Gesamthöhe | Anzahl der Vollgeschosse |
|--------|----------|---------------------|--------------------------|
| WA 1 | 6,00 m | 11,00 m | II |
| WA 2 | 6,50 m | 14,00 m | III |

3.4.2 Die Wandhöhe ist bei Pult- und Satteldächern das traufseitige Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand. Bei Flachdächern das Maß von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

3.4.3 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First). Bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf im WA 1 maximal 0,50 m und im WA 2 maximal 0,60 m über der Oberkante (OK) der gebietsinternen Erschließungsstraße (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen. Das Erdgeschossfertigfußbodenhöhe muss mindestens 0,10 m über dem Gelände liegen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen die Baugrenzen bestimmt.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

4.4 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Hinweis: Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde ist gerade in Bearbeitung und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

4.5 Im WA sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 400 m², bei Doppelhäusenhälften mindestens 300 m² betragen.

§ 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 6.1 Im WA 1 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. Im WA 2 ist die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus unbeschränkt.

§ 7 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 7.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Wiedergeltingen in der jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 7.3 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.4 Buchloer Straße: Oberirdische Stellplätze sind zur Buchloer Straße hin nicht zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind an der Buchloer Straße in einem Gebäude unterzubringen. Einzelgaragen sind nicht zulässig.
- 7.5 Die Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen dürfen im WA 1 traufseitig 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 7.6 Die Gesamthöhe der Garagen darf im WA 1 max. 5,50 m betragen.
- 7.7 Stellplätze dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden. Die Tiefe des Stellplatzes muss mindestens 5,50 m betragen.
- 7.8 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten, Zufahrten zu oberirdischen Garagen sind nur mit wasserdurchlässigem, sickerfähigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.
- 7.9 Der Bau von Tiefgaragen ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
- Hinweis: Tiefgaragen und Keller sind gegen eindringendes Grundwasser und Oberflächenwasser zu sichern. Besonderes Augenmerk ist dabei auf sämtliche Öffnungen und Durchlässe wie Kellerfenster und Kellertüren (möglichst zu vermeiden), sowie Hausanschlüsse zu legen. Diese sind hochwasserdicht auszuführen.*
- 7.10 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind gestalterisch aufeinander abzustimmen (Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachüberstand).

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1 Auf Hauptgebäuden und Garagengebäuden für mehr als zwei Stellplätze sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Auf untergeordneten Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachterrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

- 8.2 Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern in WA 1 beträgt 25° bis 45° und in WA 2 38° bis 46°. Die Satteldächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein. Auf untergeordneten Bauteilen, die vom Hauptdach abgesetzt sind, wie z. B. Terrassenüberdachungen, sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 8.3 Der Dachüberstand darf maximal 0,50 m betragen.
- 8.4 Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 8.5 Aneinander angrenzende Gebäude sind in Höhe, Dachneigung und Gestaltung aneinander anzupassen.
- 8.6 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 8.7 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.

§ 9 Sichtfelder

- 9.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßeneberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen abweichend zu § 10 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

§ 10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind zum Straßenraum, zu Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Grundsätzlich sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig. Geschlossene Oberflächen sind zu den öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 10.2 Die Einfriedung ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Es sind entweder eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm oder entsprechende Abstände der senkrechten Stäbe / Lattung einzuhalten.

§ 11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 11.1 Im WA 1 sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig.
- 11.2 Im WA 2 sind Aufschüttungen zur Anbindung von Eingängen und Terrassen bis maximal 0,60 m zulässig.
- 11.3 Im WA 1 und WA 2 sind jegliche Abgrabungen zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken bzw. zur Straße unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

§ 12 Grünordnung

12.1 Bäume - Anpflanzen

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann längs der öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen bzw. aufgrund des Verlaufs von Leitungen erforderlich ist.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 9.1 und 9.2 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text) der Pflanzenliste;

Die Mindestpflanzgröße für Baumpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

12.2 Für Bäume hat der durchwurzelbare Standraum eine Fläche von mindestens 9 m² (3 m x 3 m) zu betragen.

12.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen, Plätzen überbauten Flächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind keine Begrünung.

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Verwendung der Bäume gemäß der Ziffern 9.2 und 9.3 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text)

Für die festgesetzten Neupflanzungen auf Privatgrund sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm;
oder Stammbusch, 3xv. mit Ballen, mind. 200 - 250

Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 10 - 12

Sträucher: vpf. Strauch 60 - 100 cm

12.4 Für sämtliche durch Planzeichnung und/oder Text festgesetzte Pflanzungen sind ausschließlich die unter der Pflanzenliste (H 9 der Hinweise durch Text) aufgeführten Arten zulässig.

12.5 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme (Gebäudebezug Hauptgebäude) folgt, durchzuführen.

12.6 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben durch Festsetzungen und Pflanzenliste nachzupflanzen.

§ 13 Artenschutz

13.1 Für die Straßenraumbelichtung sind folgende Leuchtmittel zulässig:

- Abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
- Vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;

- 13.2 Für die Außenbeleuchtung privater Grundstücke gelten die Vorgaben der Ziffer 13.1 sowie folgende Vorgaben:
- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung,
 - niedrige, freistehende Pollerleuchten zur Wegebeleuchtung, max. 0,90 m hoch;

§ 14 Niederschlagswasserbeseitigung

- 14.1 Im Baugebiet ist das gesamte innerhalb der Baugebiete von versiegelten privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende unverschmutzte Niederschlags- / Oberflächenwasser in den **gemeindlichen Regenwasserkanal zu übergeben**.
- 14.2 Für jedes Baugrundstück ist ein Regenwasserspeicher mit mindestens 4,0 m³ zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwasser verpflichtend einzubauen. Der Überlauf ist gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Zuleitung zu den jeweiligen Baugrundstücken wird seitens der Gemeinde Wiedergeltingen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.
- 14.3 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.

§ 15 Sonstige Festsetzungen

- 15.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken sind durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

§ 16 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

H 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte (DFK) zugrunde (© Bayer. Landesamt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung). Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

H 2. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen beantragen.

H 3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

H 4. Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. In WA 2 soll jedoch ein Angleichen an die Buchloer Straße ermöglicht werden.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vor Baubeginn kann Kosten, Zeit und weitere wichtige Ressourcen (Oberboden, Kies) sparen.

H 5. Aushubüberwachung

Die Aushubüberwachung hat entsprechend den gültigen Gesetzen und Richtlinien zu erfolgen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

H 6. Altlasten

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

H 7. Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Grundwasser

Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die theoretisch bis über die Geländeoberkante reichen können.¹

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen.

7.2 Oberflächenwasser

Aufgrund der nahezu ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefährdung in Bezug auf wild abfließendes Wasser, dennoch kann das Auftreten von wild abfließendem Wasser bei Extremereignissen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadlose Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.).

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Empfehlungen

Aufgrund vermutlich hoher Grundwasserstände sowie des möglichen Auftretens von Schichtengrundwasser, Staunässe und wild abfließenden Wassers insbesondere bei oder nach Starkregenereignissen wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden und sonstige Objektschutzmaßnahmen (z. B. gegen Eindringen von Oberflächenwasser) insbesondere in Bezug auf Starkregenereignisse zu treffen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich als „Weiße Wannen“ auszuführen und Kellerfenster wasserdicht auszubilden

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.

¹ Ingenieurgeologisches Gutachten / Baugrunderkundung zum geplanten, jedoch nicht weiter verfolgten Neubaugebiet „Am Riedgarten“, GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf, 17.07.2012

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

H 8. Grünordnung und Artenschutz

8.1 Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Zusätzlich zu den in § 13 festgesetzten Maßnahmen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren,
- Keine direkte oder indirekte Beleuchtung von Fledermaus- und Vogelnistkästen,

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020;

8.2 Vogelschlag

Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird hingewiesen. Informationen enthalten u.a. die Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“², „Vogelschlag an Glasflächen“³ und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“⁴.

8.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z. B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

8.4 Im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen entlang des in Richtung Süden verlaufenden Fußweges werden Wurzelschutzmaßnahmen empfohlen, um ein Eindringen von Wurzeln in die unterirdisch verlaufende Verrohrung des Kleinen Hungerbaches zu verhindern.

² Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hsgb.), 2022

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

⁴ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

- 8.5 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen und Gartenanteile ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.

Weiterhin soll zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen als arten- und blütenreiche Blumenwiese angelegt werden (z. B. mit Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller (Eichenbühl-Guggenberg) oder Krimmer (Freising-Pulling)); jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %; Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; extensive Pflege: Mahd abschnittsweise, Mahdzeitpunkt gemäß Angabe Saatgut-Hersteller, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher;

- 8.6 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

H 9. Pflanzenliste

- 9.1 Bäume für Öffentliche Grünflächen (entlang Fußweg)

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe m | Wuchsbreite m |
|--------------------------------|-----------------------|-------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | 10 - 15 m | 10 - 15 m |
| Carpinus betulus | Hainbuche | | |
| Sorte „Fastigiata“ | | 10 - 15 m | 6 - 10 m |
| Prunus padus „Schloss Tiefurt“ | Traubenkirsche | 10 - 12 m | 6 - 8 m |
| Sorbus aucuparia | Eber-Esche | 10 - 15 m | 4 - 6 m |
| Sorbus aucuparia „Edulis“ | Essbare Eber-Esche | 12 - 15 m | 5 - 7 m |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere | 10 - 12 m | 4 - 7 m |

Es werden Wurzelschutzmaßnahmen für die Verrohrung des Kleinen Hungerbaches empfohlen (vgl. Hinweis 8.4).

- 9.2 Bäume 2. Wuchsordnung für die Straßenraumgestaltung an der Buchloer Straße (Bushaltestelle)

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe m | Wuchsbreite m |
|----------------------------|----------------|-------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | 10 - 15 m | 10 - 15 m |
| Acer platanoides in Sorten | Spitz-Ahorn | | |
| „Allershausen“ | | 15 - 20 m | 8 - 10 m |
| „Cleveland“ | | 12 - 15 m | 6 - 8 m |
| „Emerald Queen“ | | 12 - 15 m | 8 - 10 m |
| Carpinus betulus Sorte | Hainbuche | | |
| Sorte „Fastigiata“ | | 10 - 15 m | 6 - 10 m |
| Tilia cordata in Sorten | Winter-Linde | | |
| „Erecta“ | | 15 - 18 m | 5 - 10 m |
| „Greenspire“ | | 15 - 18 m | 6 - 12 m |

- 9.3 Bäume 2. Wuchsordnung für die Durchgrünung der Baugrundstücke

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe m | Wuchsbreite m |
|------------------|----------------|-------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | 10 - 15 m | 10 - 15 m |

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|----------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitz-Ahorn | | |
| „Allershausen“ | | 15 - 20 m | 8 - 10 m |
| „Cleveland“ | | 12 - 15 m | 6 - 8 m |
| „Emerald Queen“ | | 12 - 15 m | 8 - 10 m |
| Carpinus betulus in Sorten | Hainbuche | | |
| „Fastigiata“ | | 10 - 15 m | 6 - 10 m |
| „Frans Fontaine“ | | 10 - 15 m | 4 - 5 m |
| Prunus padus „Schloss Tiefurt“ | Traubenkirsche | 10 - 12 m | 6 - 8 m |
| Sorbus aria | Mehlbeere | 6 - 12 m | 4 - 8 m |
| Sorbus aria „Lutescens“ | Mehlbeere | 6 - 12 m | 4 - 6 m |
| Sorbus aria „Magnifica“ | Mehlbeere | 6 - 12 m | 4 - 6 m |
| Sorbus aucuparia | Eber-Esche | 10 - 15 m | 4 - 6 m |
| Sorbus aucuparia „Edulis“ | Essbare Eber-Esche | 12 - 15 m | 5 - 7 m |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere | 10 - 12 m | 4 - 7 m |
| Tilia cordata in Sorten | Winter-Linde | | |
| „Erecta“ | | 15 - 18 m | 5 - 10 m |
| „Greenspire“ | | 15 - 18 m | 6 - 12 m |

9.4 Bäume 3. Wuchsordnung für die Durchgrünung der Baugrundstücke

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchshöhe m | Wuchsbreite m |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|---------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn | 8 - 10 m | 4 - 6 m |
| Acer platanoides „Columnare“ | Spitz-Ahorn | 8 - 10 m | 4 - 5 m |
| Crataegus lavalleyi „Carrierii“ | Apfel-Dorn | 5 - 8 m | 3 - 5 m |
| Crataegus monogyna „Stricta“ | Weiß-Dorn | 5 - 6 m | 2 - 3 m |
| Crataegus x prunifolia | Pflaumenblättr. Weißdorn | 5 - 6 m | 3 - 5 m |
| Prunus schmittii | Spiegelrinden-Kirsche | 6 - 10 m | 3 - 4 m |
| Pyrus communis „Beech Hill“ | Wild-Birne | 8 - 10 m | 3 - 5 m |
| Quercus robur „Fastigiata“ | Säulen-Stiel-Eiche | 10 - 15 m | 2 - 4 m |
| Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ | Thüring. Mehlbeere | 5 - 8 m | 3 - 4 m |

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss) als Hoch- oder Halbstamm

Es wird auf die Obstsortenlisten für das Unterallgäu, welche aufgeführt sind im Abschlussbericht „Erhaltung und Nutzung alter Kernobstsorten im bayerischen Allgäu und am bayerischen Bodensee“ verwiesen. Dieser Bericht ist abrufbar unter: https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/allg%C3%A4u_endbericht_130713_in.pdf.

9.5 Empfehlenswerte einheimische Sträucher für die Durchgrünung der Baugrundstücke

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffl. Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa glauca | Rotblättrige Rose |
| Rosa pendulina | Alpen-Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

9.6 Artenliste Kletterpflanzen

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|--|-----------------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe |
| Hedera helix | Gewöhnlicher Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera in Arten und Sorten | Waldgeißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Rosa spec. in Sorten | Kletterrosen |
| Vitis vinifera | Echter Wein |
| Spalierobst in Arten und regionalen Sorten | |

H 10. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten sowie deren Höhe
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich
- Bei Bedarf Feuerwehrezufahrten

H 11. Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z.B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://lwpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

H 12. Versorgungsleitungen

- 12.1 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- 12.2 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 12.3 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

H 13. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

§ 17 Verfahrensvermerke

für den **Bebauungsplan W7 „An der Buchloer Straße“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat in seiner Sitzung vom 19.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes W7 „An der Buchloer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis yy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell ergänzt am xx.yy.2025, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am xx.yy.2025.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wiedergeltingen und im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Miriam Voit
Dipl.-Ing. (Univ.) Stadtplanerin

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner