



Projekt-Nr. 6546-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Lindenmahl Süd, OT Filzingen“

Markt Altenstadt



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Allgemeine Vorschriften | 3 |
| II. | Textliche Festsetzungen | 4 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 3 | Bauweise, Grenzabstände | 5 |
| 4 | Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen | 5 |
| 5 | Gestaltungsfestsetzungen | 6 |
| 6 | Ver- und Entsorgung, Erschließung | 7 |
| 7 | Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz | 7 |
| 8 | Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen | 8 |
| 9 | Immissionsschutz | 8 |
| 10 | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen | 11 |
| III. | Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 12 |
| 1 | Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen | 12 |
| 2 | Arten- und Pflanzliste | 14 |
| 3 | Denkmalschutz | 15 |
| 4 | Niederschlagswasser | 16 |
| 5 | Grundwasserschutz | 17 |
| 6 | Immissionsschutz | 17 |
| 7 | Verkehr und Erschließung | 18 |
| 8 | Wärmepumpen-Systeme | 25 |
| 9 | Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 26 |
| IV. | Inkrafttreten und Ausfertigung | 27 |

Präambel

Der Markt Altenstadt, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“, Markt Altenstadt bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“, Markt Altenstadt bei.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“, Markt Altenstadt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in einem Teilbereich ersetzt. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE mit EB gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Nicht zulässig sind:

a) Tankstellen

b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

d) Vergnügungsstätten

e) Bordelle

f) Einzelhandelsbetriebe

g) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären.

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt: 0,8

Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- 2.2.1 Es wird eine maximal zulässige Gesamthöhe von 16 m (beispielhaft, siehe Planeinschrieb Planzeichnung (Teil A)) für Gebäude festgesetzt.
- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der Höhenbezugspunkt für Festsetzungen.
- 2.2.3 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt des Daches. Die maximale GH wird am Schnittpunkt Außenmauer/Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern (FD) ist die Oberkante Attika maßgebend.
- 2.2.4 Für technische Anlagen, technische untergeordnete Aufbauten und überbaute Dachzüge (beispielsweise Kamine, Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-/Solarthermieanlagen, Dachauf-/zustiege, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.
- 2.3 Baumassenzahl (BMZ)
- Es ist eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zulässig.
- 3 Bauweise, Grenzabstände**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise
- Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
- 4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 4.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 Die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die der Versorgung mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind für Gebäude zulässig.

- a) SD, Satteldach
- b) PD, Pultdach
- c) FD, Flachdach

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- 5.2.1 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.
- 5.2.2 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind zulässig.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

5.4 Werbeanlagen

- 5.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe (GH) der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten.
- 5.4.3 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern sowie freistehende Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

6.1 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. (siehe auch Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung).

Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

7.2 Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.

7.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 3 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von mind. 25:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.

7.4 Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen zu pflanzen. Ein Verschieben der Standorte ist zulässig. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. Die als Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind auf die festgesetzten Anpflanzungen je 500 m² private Grundstücksfläche gemäß Ziff. 7.2 anrechenbar. Die zu pflanzenden Bäume haben einen Abstand von mind. 20 m zum Fahrbahnrand der BAB A7 bzw. mind. 12 m zum Fahrbahnrand der St 2031 einzuhalten.

- 7.5 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 7.6 Öffentliche Grünfläche
- Die öffentlichen Grünflächen - Abstandsgrün sind mit einer autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.
- 7.7 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen
- 7.7.1 Die festgesetzten Pflanzungen/Einsaaten sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 7.7.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen/Einsaaten sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen/Nachsaaten haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 54.794 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf Teilbereichen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1634 und 1637 (Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu) mit einem Ausgleich in Höhe von 54.800 WP auf einer Fläche von 11.120 m². Der Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 11.120 m² wird den Grundstücken (Teilbereiche) Fl.-Nrn. 1634 und 1637, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu zugeordnet.

Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da der Markt Altenstadt über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.

9 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Gewerbelärm

Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

| Gebiet | Emissionskontingente L_{EK} [dB] | | Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²] |
|-------------|------------------------------------|-----------|---|
| | Tagzeit | Nachtzeit | |
| GE 1 mit EB | 62 | 46 | 23.974 |
| GE 2 mit EB | 60 | 45 | 7.017 |

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für die Gewerbegebietsflächen zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

| Gebiet | Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, \text{zus}}$ in Sektor A/B [dB] | | Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²] |
|-------------|--|-----------|---|
| | Tagzeit | Nachtzeit | |
| GE 1 mit EB | -/3 | -/4 | 23.974 |
| GE 2 mit EB | -/5 | -/5 | 7.017 |

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

- Ostwert: 583043 m
- Nordwert: 5332942 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 236° bis 276°
- Richtungssektor B: von 276° bis 236°

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

9.2 Straßenverkehrslärm

Mit der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Lärmpegelbereiche gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel in Bezug auf den einwirkenden Straßenverkehrslärm auf Basis des Beurteilungsspektrals zur Tagzeit für die Gewerbegebietsflächen gekennzeichnet.

Für diese Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB] |
|--|--|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | >80 ¹⁾ |
| ¹⁾ Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen | |

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 10.1 Bauzeitenbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden. Falls die Baufeldfreimachung nicht im Winter beginnt, gilt zusätzlich Vermeidungsmaßnahme V2.
- 10.2 Ökologische Umweltbaubegleitung (im Sommer): Sollte die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen. Die Fläche ist auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten oder Fledermäuse abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Umweltbaubegleitung brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bodenarbeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorgefunden, gilt die Ersatzmaßnahme CEF.
- 10.3 Zum Schutz der Insektenfauna sind im Planungsumgriff ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.
- 10.4 Bei einem Nachweis von genutzten Fledermauslebens- und Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison wie beispielsweise Kotspuren etc. oder tatsächlich angebotenen Individuen): Für betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere wie beispielsweise Flachkasten (Fa. Schwegler o. Ä.) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:1 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung anzubringen. Für Höhlenbrüter sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Kompensationsumfang von mindestens 1:3 anzubringen. Dabei ist der Ort der Anbringung des jeweiligen Ersatzquartiers (z. B. an geeigneten, größeren Bäumen der nahen Umgebung) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

1.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 54.794 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf Teilbereichen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1634 und 1637 (Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu) mit einem Ausgleich in Höhe von 54.800 WP auf einer Fläche von 11.120 m². Der Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 11.120 m² wird den Grundstücken (Teilbereiche) Fl.-Nrn. 1634 und 1637, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu zugeordnet.

Für die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche (Teilbereich Grundstück Flur-Nr. 1634, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu) besteht bereits ein Ausgleichskonzept, welches im Rahmen einer anderweitigen Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Oberkammlach“) erstellt worden ist. Entwicklungsziel und -maßnahmen für die vorliegend zugeordneten Ausgleichsflächen sind dem Gesamtkonzept entnommen, welches als Anlage der Begründung mit Umweltbericht beigefügt ist.

1.2 Entwicklungsziele

Entwicklungsziel A: extensiv bewirtschaftete, artenreiche Wiese

Entwicklungsziel B: naturnaher und strukturreicher Waldrand

Entwicklungsziel C: artenreiche Säume und Staudenfluren

1.3 Herstellungs-/Pflegetmaßnahmen

extensiv bewirtschaftete, artenreiche Wiese:

- Die Fläche wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und dauerhaft als Extensivwiese entwickelt und gepflegt.
- Zur Herstellung des extensiven artenreichen Grünlandes ist eine hochwertige Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16 vorzunehmen, welche mit der Positivliste des LfU abzugleichen ist. Die Saatgutliste ist vor dem Kauf der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu zur Abstimmung vorzulegen.
- Die Ansaat hat auf Ansaatstreifen auf 20-30 % der Fläche zu erfolgen, quer zur Bearbeitungsrichtung. Mit zeitlichem Abstand vor der Ansaat sind die Ansaatstreifen zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren und mit Egge oder Fräse ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.
- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen.
- Die weitere Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder

standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien abzustimmen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 15. Juni, die zweite Mahd Ende September.

- Auf der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie Mulchen nicht zulässig. Eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.
- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

naturnaher und strukturreicher Waldrand:

- auf einer Breite von ca. 10 m ist ein gestufter Waldrand mit Strauchmantel (Strauchmantel (mehrrichtig) mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung, Übergangsbereich mit Bäumen 1. und 2. Ordnung) an der nördlichen Grundstücksgrenze zu entwickeln; insgesamt Pflanzungen auf einer Fläche von ca. 400 m²
- Straucharten: Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Holunder u. a.
- Gehölzarten 2. Ordnung: Vogelbeere, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildobst, Zitterpappel u. a.
- Gehölzarten 1. Ordnung: Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Hainbuche u. a.
- Pflege ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zur Verbesserung der Biodiversität und Klimatoleranz sowie der Bestandsstabilität und -vitalität
- Die Baumartenwahl unterliegt der Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) zu verwenden. Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die ebenfalls der Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Die Gehölze müssen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 stammen.

artenreiche Säume und Staudenfluren

- Auf der nördlichen Seite des bestehenden Grabens (Grundstück Flur-Nr. 1637, Gemarkung Stetten) ist ein buchtenreicher Uferstrandstreifen zu entwickeln (ca. 339 m²). Dafür wird der angrenzende, nährstoffreiche Oberboden in einem etwa fünf Meter breiten Geländestreifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und abgeschoben. Ziel ist die Entwicklung von Hochstaudenfluren durch natürliche Sukzession oder Initialpflanzungen. (Da der Graben in ein bestehendes Fließgewässersystem eingebunden ist, kann sich eine standortgemäße Vegetation auch durch Anflug aus benachbarten Beständen einstellen, so dass Pflanzungen nicht unbedingt erforderlich sind.)
- im Abstand von 3-5 Jahren zwischen Oktober und Februar ist der Bereich zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern. Das Mähgut ist nach dem Abtrocknen (ca. 2-3 Tage) abzutransportieren; ein Mulchen ist nicht zulässig.
- Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

- 1.4 Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- 1.5 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern. Es ist eine dingliche Sicherung zugunsten von Natur und Landschaft durch Eintrag ins Grundbuch für diese Fläche bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen. Dadurch werden diese Grundstücke dauerhaft für den Ausgleich gesichert.
- 1.6 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz zu melden. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster hat zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens des Marktes Altstadt zu erfolgen.
- 1.7 Der Vollzug der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich oder digital zur Abnahme der Herstellung mitzuteilen.

2 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

2.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Larix decidua* Europäische Lärche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Pinus sylvestris* Waldkiefer
- *Salix alba* Silber-Weide
- *Ulmus leavis* Flatter-Ulme

2.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Sorbus torminalis* Elsbeere
- *Sorbus domestica* Speierling
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Juglans regia* Walnussbaum
- *Acer campestre* Feldahorn
- *Prunus mahaleb* Felsenkirsche

- *Pyrus pyaster* Holzbirne
- *Salix caprea* Sal-Weide

2.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus cerasus* Sauerkirsche
- *Prunus domestica ssp. domestica* Zwetschge
- *Pyrus communis* Kulturbirne in Sorten
- *Malus domestica* Kulturapfel in Sorten

2.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- *Corylus avellana* Hasel
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnus lantana* Woll. Schneeball
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernell-Rosa

3 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb einer Vermutungsfläche von Bodendenkmälern im Bereich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Damit es während der Bauausführung nicht zu Verzögerungen durch plötzlich auftretende archäologische Funde und Befunde kommt, ist unter fachlicher Anleitung im Vorfeld des eigentlichen Vorhabens (z. B. im Zuge der Erschließung) mit Sondagen die archäologische

Situation zu klären. Vom Ergebnis dieser Sondagen hängen ggf. nachfolgende archäologische Maßnahmen ab. Bei einem negativen Sondageergebnis kann das Vorhaben seitens der Denkmalschutzbehörden sofort freigegeben werden.

Es wird grundsätzlich 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.

4 Niederschlagswasser

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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 unverschmutztem, 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.

4.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beiseitigen.

4.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. 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. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Zusätzlich ist der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben).

5 Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt in der Zone W III A des Grundwassererkundungsgebiets Illereichen-Altenstadt (Satzung vom 21. Juni 1986). Die relevanten Vorgaben für Handlungen in der Zone W III A sind zu beachten. Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet sind ggf. als Ausnahme bzw. Befreiung von der Verordnung durch das Landratsamt Neu-Ulm zuzulassen.

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

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

6.2 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm/Verkehrslärm)

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können beim Markt Altstadt, Hindenburgstraße 1, 89281 Altstadt, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahl Süd, OT Filzingen“, Markt Altstadt (KC Projekt-Nr. 6546-405-KCK, Stand 26. März 2026) (Anlage der Begründung) zu entnehmen.

6.3 Staatsstraße/Bundesstraße

Auf die von der Staatsstraße sowie Bundesautobahn ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesautobahn bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

7 Verkehr und Erschließung

7.1 Bundesautobahn A 7

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesautobahn besteht in einem Abstand bis 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 100 m bei Bundesautobahnen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen. Die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone sind nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

7.1.1 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art (auch Nebenanlagen und in Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.)) in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen [...], jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ... nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen

Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

7.1.2 Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, [...], wenn 1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter [...], gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

7.1.3 Auflagen

Für sämtliche Maßnahmen innerhalb der Zone mit einem Abstand bis 100 m zur Bundesautobahn A8 sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
2. Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Es dürfen keine Rauch-, Stau- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
4. Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
5. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen, Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen.
6. Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
7. Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) dürfen generell keine Hochbauten und keine Werbeanlagen errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.
8. Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

9. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssen von den jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten erstellt werden.
10. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
11. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

7.2 Staatsstraße St 2031

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

7.2.1 Bauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn gerechnet. Gemäß Abs. 2 können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

7.2.2 Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Das Einvernehmen ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen

außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Grundstücke eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zu einer Staatsstraße oder Kreisstraße erhalten sollen oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staats- oder Kreisstraße erforderlich würden. Die Entscheidung trifft die untere Bauaufsichtsbehörde oder die nach anderen Vorschriften zuständige Genehmigungsbehörde

7.2.3 Anpflanzungen, Werbeanlagen und sonstige Anlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 12 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße errichtet werden.

7.3 Bahnstrecke 5400 Neu-Ulm - Memmingen

Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke darf nicht gefährdet oder gestört werden.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten. Dieser Abstand wird wegen der geplanten Elektrifizierung auch hier angesetzt.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden/Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig – auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatter geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs-/Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist. Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch

Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

8 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.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. 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)

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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenmahd - Erweiterung, OT Filzingen“ im Überschneidungsbereich vollständig ersetzt.

Markt Altstadt, den

.....

Wolfgang Höß, Erster Bürgermeister

(Siegel)