

**Gemeinde Ziertheim**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## 2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien und Landwirtschaft“

Textteil – Entwurf

Plandatum: 11.04.2024

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Ziertheim, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Thomas Baumann, 1. Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ziertheim diese Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien und Landwirtschaft“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Ziertheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Baumann, 1. Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)  
zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

Stand Liegenschaftskataster:

Dezember 2022



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	9
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	10
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
7.	Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	10
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	11
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
12.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
13.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
14.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	16
15.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	16
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	19
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	19
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	19
<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>20</b>
1.	Anbauverbot zur Kreisstraße DLG 9 (Art. 23 BayStrWG)	20
2.	Einmündung in das Plangebiet	20
3.	Altlasten	20
4.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	20
5.	Bodenschutz	21
6.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	21
7.	Grundwasser	21
8.	Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser	22
9.	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	23
2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energien und Landwirtschaft“ Gemeinde Ziertheim		Textteil – Entwurf vom 11.04.2024



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

10.	Wasserabfluss (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)	23
11.	Gewässerunterhaltung (§ 39 Wasserhaushaltsgesetz)	23
12.	Auflagen zu Leitungen der Netze ODR GmbH	24



## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sondergebiet SO1 (§ 11 BauNVO)

##### **Sondergebiet SO1 Erneuerbare Energien und Landwirtschaft**

Sondergebiet für Energienutzung sowie Be- und Verarbeitung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Innerhalb des Sondergebietes Erneuerbare Energien und Landwirtschaft SO1 sind in den festgesetzten Teilgebieten folgende Nutzungen zulässig:

- Biogasanlagen mit den technisch notwendigen Anlagen (Fermenter, Gasspeicher, Gasreinigung, Betriebsgebäude, Gärrestaufbereitung, Gärrestelager und Siloanlage jeweils mit Abdeckung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen insbesondere den Ver- und Entsorgungsleitungen); Ausgeschlossen sind die i. S. d. § 3 BiomasseVO nicht anerkannten Betriebsmittel
- Pelletierungsanlage mit dazugehörenden Gebäuden, Trocknungsanlage, Wärmeerzeugern, Aufbereitungstechnik und Lagerflächen jeweils mit den erforderlichen Nebenanlagen
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Blockheizkraftwerke
- Wärmespeicher
- Trocknungsanlagen
- Wärmepumpe
- Anlagen für die Reinigung und Aufbereitung von Biogas zu Biomethan oder anderen Kraftstoffarten einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Leitungen und Anlagen zur Weiterverarbeitung der anfallenden Prozessgase in anderen Verfahren (CO<sub>2</sub> Verflüssigung, LNG Produktion, CNG Tankstelle)
- Anlagen zum Betrieb eines Wärmenetzes bestehend aus Betriebsgebäude, Wärmespeicher, Wärmeerzeuger wie z.B. Biomassefeuerung, Wärmepumpe, Durchlauferhitzer, Gas & Ölkessel, ORC-Anlage, BHKW jeweils einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen insbesondere den Leitungen
- Photovoltaikanlagen und für den Betrieb notwendige Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher, etc.) sind zulässig
- Büro- und Verwaltungsgebäude (in unmittelbarer Nähe der Produktionsstätte)
- Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse in gasförmige, flüssige und feste Derivate
- Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse in Werkstoffe (z. B. Dämmungsmaterial, Pflanzenkohle)



## 1.2 Sondergebiet SO2 (§ 11 BauNVO)

### **Sondergebiet SO2 Erneuerbare Energien und Landwirtschaft**

Sondergebiet für Energienutzung sowie Be- und Verarbeitung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Innerhalb des Sondergebietes Erneuerbare Energien und Landwirtschaft SO2 sind in den festgesetzten Teilgebieten folgende Nutzungen zulässig:

- Biogasanlagen mit den technisch notwendigen Anlagen (Fermenter, Gasspeicher, Gasaufbereitung, Betriebsgebäude, Gärrestaufbereitung, Gärrestelager, Siloanlage, und BHKW jeweils mit Abdeckung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen insbesondere den Ver- und Entsorgungsleitungen); Ausgeschlossen sind die i. S. d. § 3 BiomasseVO nicht anerkannten Betriebsmittel
- Pelletierungsanlage mit dazugehörigen Gebäuden, Trocknungsanlage, Wärmeerzeugern, Aufbereitungstechnik und Lagerflächen jeweils mit den erforderlichen Nebenanlagen
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Anlagen für die Reinigung und Aufbereitung von Biogas zu Biomethan oder anderen Kraftstoffarten einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Leitungen und Anlagen zur Weiterverarbeitung der anfallenden Prozessgase in anderen Verfahren (CO<sub>2</sub> Verflüssigung, LNG Produktion, CNG Tankstelle)
- Anlagen zum Betrieb eines Wärmenetzes bestehend aus Betriebsgebäude, Wärmespeicher, Wärmeerzeuger wie z.B. Biomassefeuerung, Wärmepumpe, Durchlauferhitzer, Gas & Ölkessel, ORC-Anlage, Anlagen zur Produktion und Verstromung von Holzgas, BHKW, jeweils einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen insbesondere den Leitungen
- Photovoltaikanlagen und für den Betrieb notwendige Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher, etc.) sind zulässig
- Büro- und Verwaltungsgebäude (in unmittelbarer Nähe der Produktionsstätte)
- Erdbecken Gasspeicher
- Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse in gasförmige, flüssige und feste Derivate
- Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse in Werkstoffe (z. B. Dämmungsmaterial, Pflanzenkohle)
- Elektro Ladehubs und Ladestationen für PKW, LKW und Sonderfahrzeuge

## 1.3 Sondergebiet SO3 (§ 11 BauNVO)

### **Sondergebiet SO3 Photovoltaikanlage**

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Für den Betrieb notwendige Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher, etc.) sind zulässig.



## 1.4 Sondergebiet SO4 (§ 11 BauNVO)

### **Sondergebiet SO4 Erneuerbare Energien und Landwirtschaft - Biogasanlage**

Biogasanlagen mit den technisch notwendigen Anlagen (Fermenter, Gasspeicher, Betriebsgebäude, Gärrestaufbereitungsanlage, Gärrestelager und Siloanlage jeweils mit Abdeckung) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen insbesondere den Ver- und Entsorgungsleitungen; Ausgeschlossen sind die i. S. d. § 3 BiomasseVO nicht anerkannten Betriebsmittel.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) der Sondergebiete SO1, SO2, SO3 und SO4 wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### 2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

##### **Wandhöhe (WH)**

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

##### **Gebäudehöhe (GH)**

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

#### 2.2.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe

##### **Sondergebiet SO1**

Für das Sondergebiet SO1 sind Gebäudehöhen (GH) von maximal 16 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Davon ausgenommen sind Siloanlagen, Wärmespeicher und Schornsteine. Diese sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 20 m zulässig.

Die Höhe der Photovoltaikanlagen im Sondergebiet SO1 ist auf maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Agri-Photovoltaikanlagen. Diese sind auf maximal 7 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt.





### Sondergebiet SO2

Für das Sondergebiet SO2 sind Gebäudehöhen (GH) von maximal 12 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Davon ausgenommen sind Siloanlagen, Wärmespeicher, Schornsteine und Gasspeicher. Diese sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 20 m zulässig.

Die Höhe der Photovoltaikanlagen im Sondergebiet SO2 ist auf maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Agri-Photovoltaikanlagen. Diese sind auf maximal 7 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt.

### Sondergebiet SO3

Für das Sondergebiet SO3 ist die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Agri-Photovoltaikanlagen. Diese sind auf maximal 7 m über der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien begrenzt.

### Sondergebiet SO4

Für das Sondergebiet SO4 sind Gebäudehöhen (GH) von maximal 11 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

## 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

### Für das SO1 und SO2 gilt:

Die Höhenlage der Gebäude in den Sondergebieten SO1 und SO2 wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf min. 0,25 m und max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

Die Höhenlage der Photovoltaikanlagen wird anhand der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien bestimmt. Die Höhe wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere und niedrigere Aufständungen ausgeglichen werden.

### Für das SO3 gilt:

Im Sondergebiet SO3 wird die Höhenlage anhand der natürlichen Geländeoberkante gemäß den eingetragenen Höhenlinien bestimmt. Die Höhe wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere und niedrigere Aufständungen ausgeglichen werden.



#### **Für das SO4 gilt:**

Die Höhenlage der Gebäude im Sondergebiet SO4 wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf min. 0,25 m und max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

#### **4. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

#### **5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme der Einfriedung.

#### **6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen die von Bebauung freizuhalten sind für Leitungen und Maststandorte der Netze ODR GmbH eingetragen.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Ein Aufständern von Solarmodulen unter dieser 20-kV-Freileitung ist bei Einhaltung der nach der DIN VDE geforderten Sicherheitsabstände bis zu einem Abstand von 3 m von der 20-kV-Freileitung möglich. Dies gilt des Weiteren für alle Arbeiten (mit und ohne Baumaschinen). In einem Radius von 4 m um jeden Maststandort ist keine Bebauung zulässig.

Für den Bereich von Leitungen und Maststandorten der Netze ODR GmbH sind weitere Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese finden sich unter den Hinweisen, Nummer C des Planwerks.



## 8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 8.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

### 8.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

## 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen zur Eingrünung des Gebiets festgesetzt. Diese sind zum Teil mit Pflanzgeboten (pfg) und Pflanzbindungen (pfb) versehen und dienen zudem teilweise als Ausgleichsflächen.

## 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete Fläche für Aufschüttungen darf zu einem Wall bis zu einer Höhe von maximal 4 m über Gelände aufgeschüttet werden.

## 11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 11.1 Entwässerung

Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, unbelasteten Hofflächen und Photovoltaik-Paneeelen ist breitflächig über eine mind. 30 cm bewachsene Oberbodenschicht vorzugsweise flächenhaft zu versickern. Alternativ in eine technische Einrichtung zur Versickerung oder in eine technische Einrichtung zur Retention einzuleiten. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

Belastetes Regenwasser und Schmutzwasser ist in eine Kleinkläranlage einzuleiten.

### 11.2 Befestigung von Oberflächen

Der Wirtschaftsweg, Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.



Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### 11.3 Beleuchtung

Fassaden und Außenanlagen dürfen nur von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin beleuchtet werden.

Beleuchtungen für Fassaden und Außenanlagen dürfen den Verkehr auf der Kreisstraße DLG 9 weder blenden, ablenken, noch sonstige Reflektionen auslösen. Die Beleuchtung darf sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auswirken.

### 11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

**Beräumung Gehölzflächen und Zauneidechsenhabitate südlich Betriebsgelände: hierzu sind in Abhängigkeit des Absammelzeitraumes zwei Varianten möglich:**

V1a Entfernung der Gehölze im Zeitraum 1.10. bis Ende Februar, Absammeln Zauneidechsen anschließend:

Aufgrund der Vorkommen von Zauneidechsen ist wie folgt vorzugehen: Oberirdischer Rückschnitt der Gehölze und Mahd der Fläche zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Die Fläche darf nicht mit schwerem Gerät befahren werden um das Töten von Zauneidechsen im Boden (Winterruhe) zu verhindern. Die Wurzelstöcke dürfen erst nach der Winterruhe der Tiere (Witterungsabhängig ab April) gerodet werden. Vorher sind die Eidechsen abzusammeln bzw. in die Ersatzhabitate umzusiedeln (s. V4).

V1b: Rodung der Gehölze im Zeitraum 1.10. bis Ende Februar, Absammeln Zauneidechsen davor:

Absammeln der Eidechsen (V4) ab August bis Ende September. Dazu ist die krautige Vegetation kurzrasig abzumähen und das Mähgut zu entfernen.

**V1c: Baufeld-Beräumung restliche landwirtschaftliche Flächen (Vorsorgemaßnahme):**

Freiräumen des Baufelds zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämußmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

**V2: Bauzeit Gehölzränder und Baustelleneinrichtungsflächen:**

Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölz- und Waldrändern ist zu verzichten (Abstand mindestens 10 m).

**V3: Schutz Gehölzbestände**

Zaunbaumaßnahmen entlang der Gehölze (Abstand geringer als 5 m) sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01.09. und 01.03. durchzuführen. Ggf. notwendige



Schnittarbeiten sind zwischen dem 01.10. und Ende Februar auszuführen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen ob Vögel im Wirkungsbereich der Arbeiten vorhanden sind. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

#### **V4: Absammeln und Umsiedeln Zauneidechsen:**

Je nach Bauablauf (s. V1a bis V1b) sind die Reptilien abzusammeln und in die Ersatzhabitate (CEF1) umzusiedeln. Es sind mindestens fünf Begehungen durchzuführen. Nach drei Begehungen ohne Nachweis kann das Absammeln eingestellt werden. Vor dem Absammeln sind die Bauflächen kurzrasig abzumähen.

#### **V5: Aufstellen Reptilien- und Amphibiensaun:**

Je nach Bauablauf ist ein Reptilien-/Amphibiensaun aufzustellen, um das Einwandern von Tieren in die Baufläche zu verhindern. Der Zaun muss bis Ende der Bautätigkeit regelmäßig auf Funktionsfähigkeit überprüft werden. Lebensräume für Reptilien und Amphibien (bspw. östlich der Gebäude) sind eindeutig zu kennzeichnen (z.B. durch Absperrband oder Bauzaun) und als Tabuflächen auszuweisen.

### **11.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz**

#### **CEF1: Reptilien Ersatzhabitate:**

Vor dem Absammeln sind Eidechsenhabitate im Umfang von 30 m Länge nach den Vorgaben der Arbeitshilfe Zauneidechse (LfU 2020, Abb. siehe Anhang) anzulegen. Die geeigneten Flächen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 1) dargestellt.

### **11.6 Verwendung reflexionsfreier Photovoltaik-Module**

Die Photovoltaikanlagen sind so auszuführen, dass keine störenden Reflexionen davon ausgehen.

Es muss ausgeschlossen werden, dass die Photovoltaikanlagen / ggf. weitere Einrichtungen störende Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße DLG 9 sowie die in der näheren Umgebung liegenden Wohnbebauung der Ortschaft Ziertheim ausüben.

### **12. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, die mit einem Leitungsrecht für Ver-/ Entsorgungsleitungen belastet werden.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen eingetragen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Netze ODR GmbH belastet werden.



Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

### 13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(1) Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche m <sup>2</sup>
	$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)	
TF 01	65	56	15.045
TF 02	65	57	11.752
TF 03	65	53	44.469
TF 04	65	52	14.192
TF 05	65	53	13.084

(2) Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der im Plan dargestellten Flächen (Abbildung 1: Kontingentierungsflächen sowie Festsetzung im zeichnerischen Teil) an.

(3) Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

(4) Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der  $L_{IK}$  (und damit auch der  $L_{EK}$ ) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).

(5) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

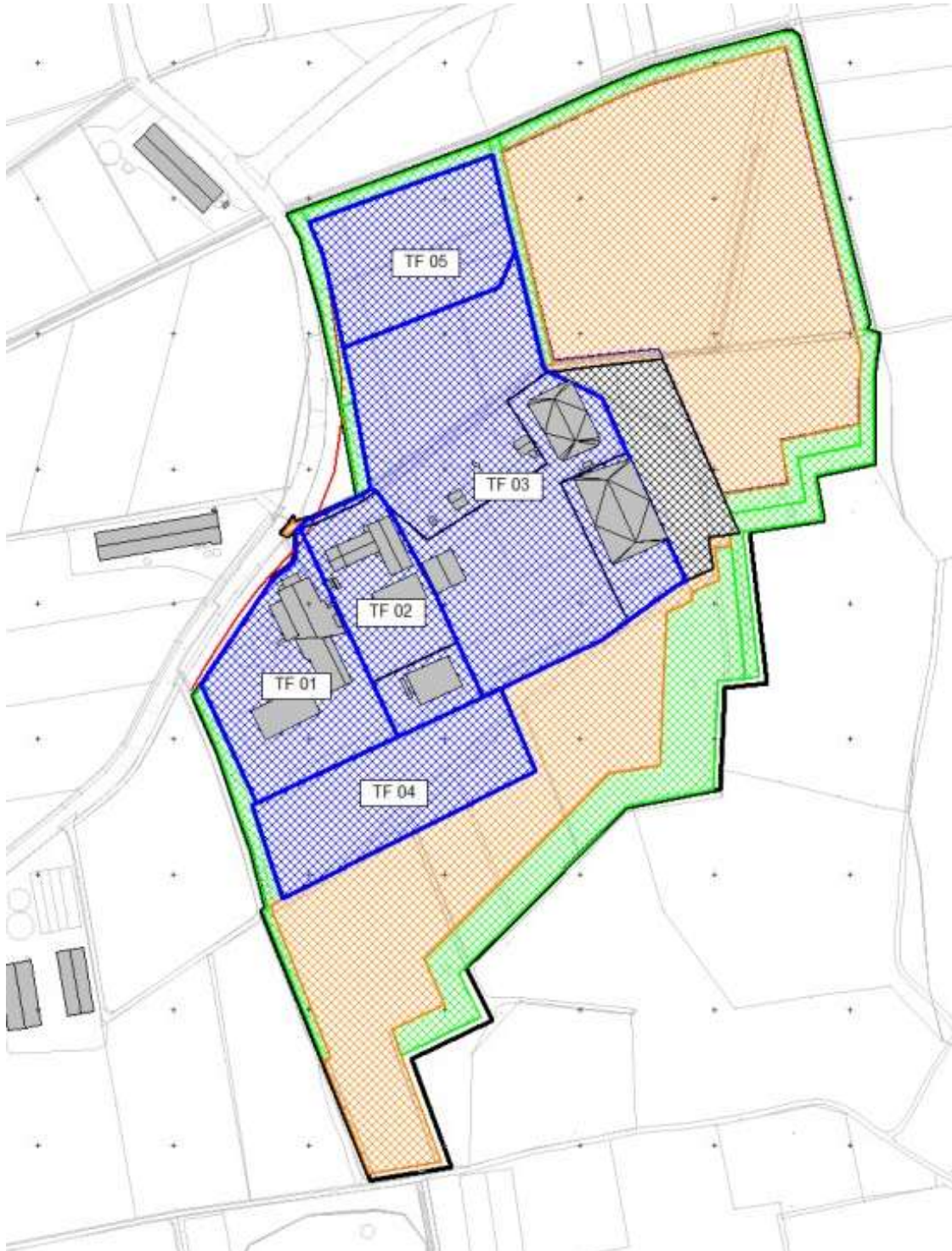


Abbildung 1: Kontingentierungsflächen  
(Quelle: Stefan Herrmann, ACCON GmbH, 21.03.2024).



## 14. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 14.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

(Das Pfg 1 gilt bei der Umsetzung einer Agri-Photovoltaikanlage nicht auf der Sondergebietsfläche SO3.)

In der Sondergebietsfläche SO3 ist der Bereich zwischen den Modulen sowie der im Plangebiet als private Grünfläche festgesetzte Bereich mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist zertifiziertes Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb zu verwenden. Alternativ zum Saatgut ist auch eine Mahdgutübertragung von Flächen aus dem Ursprungsgebiet 13 zulässig.

Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni und der zweite Schnitt nicht vor Ende September durchgeführt werden. Es ist darauf zu achten, die Mahd abschnittsweise durchzuführen und nicht die gesamte Fläche auf einmal abzumähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein düngen und mulchen der Flächen sind nicht zulässig. Eine zeitweise oder dauerhafte Beweidung z.B. mit Schafen ist zulässig.

### 14.2 Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen (Feldhecke, Wiesenfläche) sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz in der Qualität Sträucher 2 xv 60-100 cm und für Bäume HST, StU 14-16 cm mB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzqualität: HST StU 14-16 cm mB, Arten: Malus i.S., Pyrus i.S., Prunus i.S.

Es sind heimische autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

## 15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich erfolgt über planinterne Maßnahmen.

Es sind folgende planinterne Maßnahmen festgesetzt:

### A4 Anlegen einer 4-reihigen Hecke zur Eingrünung des Gebietes (11.219m<sup>2</sup>)

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Schaffung neuer Lebensräume ist im Norden, Nordwesten, Südwesten und Osten eine freiwachsende 3 bis 4-reihige Baum-Strauchhecke anzulegen. Es sind mindestens 5 Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Es ist ein Reihen- und Pflanzabstand für die Strauchpflanzung von ca. 1,5 m x 1,5 m einzuhalten. Alle 20 m ist ein heimischer Laubbaum in die Heckenpflanzung zu integrieren.





Es sind heimische autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

Pflanzqualität Sträucher: Str. 2xv 60-100 cm,

Bäume: HST StU 14-16 cm mB

Pflanzliste:

Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Malus i.S.,

Corylus avellana, Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus

Im Bereich unter der 20-kV-Freileitung ist bei Einhaltung der nach der DIN VDE geforderten Sicherheitsabständen eine Bepflanzung mit Sträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 3 m möglich.

Die Flächen des Geh- und Fahrrechts müssen von Anpflanzungen freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

A5 Anlegen von Blühstreifen (2.131 m<sup>2</sup>)

In den ausgewiesenen Flächen A5 sind als Eingrünung des Gebietes und der Aufwertung des Landschaftsbildes artenreiche Blühstreifen anzulegen. Es ist autochthones Saatgut / Wiesendrusch oder eine Mahdgutübertragung von Flächen aus der Ursprungsregion 13 zu verwenden.

Die Blühstreifen sind ausschließlich im Frühjahr abzumähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Mulchen und Düngen der Fläche ist nicht zulässig. Alle 5 Jahre sind die Blühstreifen umzubrechen und neu anzulegen.

A6 Entwicklung einer artenreichen Wiese (14.653 m<sup>2</sup>)

Die Fläche A6 ist mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Es ist zertifiziertes Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb zu verwenden. Alternativ zum Saatgut ist auch eine Mahdgutübertragung von Flächen aus dem Ursprungsgebiet 13 zulässig. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd der Fläche hat in zwei Schnitten zu erfolgen. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni und der zweite Schnitt nicht vor Ende September durchgeführt werden. Es ist darauf zu achten, die Mahd Abschnittsweise durchzuführen und nicht die gesamte Fläche auf einmal abzumähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Düngen und Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine zeitweise oder dauerhafte Beweidung z.B. mit Schafen ist zulässig.

A7 Naturnahe Gestaltung eines Grabens 1.380 m<sup>2</sup>

Der Graben in der ausgewiesenen Fläche A7 ist naturnah zu gestalten. Es ist ein leicht mäandrierender Verlauf mit kleinen Mulden im Uferbereich herzustellen. Die Uferböschungen sind mit Hochstauden anzupflanzen / anzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18

Das Pflanz / Saatgut ist aus der Ursprungsregion 13 Schwäbische Alb zu verwenden. Pflege: Abschnittsweise alle 2-3 Jahre im Frühjahr vor der Vegetationsperiode 1x mähen, Mahdgut nach 1 Woche abräumen.

Die aufgeführten Arten sind nicht abschließend, jedoch sollten diese mindestens in der Pflanzung oder Ansaat enthalten sein.

Pflanzliste:

Filipendula ulmaria, Lythrum salicaria, Valeriana officinale, Lysimachia vulgaris



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß Art. 81 BayBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **1.1 Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zugelassen.

#### **1.2 Außenwände und Dacheindeckungen**

Grellfarbige, leuchtende, glänzende oder reflektierende Materialien und Farbanstriche sind für Außenwände und Dacheindeckungen nicht zugelassen.

### **2. WERBEANLAGEN** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern sind den Gebäuden zuzuordnen. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufseite sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen sind unzulässig (Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auswirken.

### **3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### **Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss mindestens 15 cm betragen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen.

Ausgenommen sind bis zu 3 m hohe Einfassungsmauern für Lagerflächen.



## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. ANBAUVERBOT ZUR KREISSTRAßE DLG 9 (Art. 23 BayStrWG)

In der innerhalb des Plangebiets verlaufenden Anbauverbotszone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der DLG 9 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

### 2. EINMÜNDUNG IN DAS PLANGEBIET

Um die Gefahr von rückwärts ausfahrenden LKW aus dem Gebiet zu reduzieren, kann ein Tor nicht direkt an der Kreisstraße errichtet werden. Es dürfen keine Fahrzeuge aufgrund eines geschlossenen Tores auf der Kreisstraße stehen bleiben oder gar dort wenden. Ankommende Fahrzeuge müssen auch bei geschlossenem Tor in die Zufahrt einfahren, dort wenden und vorwärts wieder auf die Kreisstraße ausfahren können. Ein Tor könnte somit frühestens nach einer Wendeanlage auf dem Grundstück errichtet werden.

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

### 3. ALTLASTEN

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke bei der Erkundung oder evtl. bei erforderlichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen der angrenzenden Altlastverdachtsfläche „Hinterfeld“, auf dem Grundstück Fl.Nr. 409 Gemarkung Ziertheim, nicht ausgeschlossen werden können.

Sollten bei Erdarbeiten (z.B. Aushub, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund) Altablagerungen, Auffüllungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Die Arbeiten dürfen erst nach dieser Entscheidung fortgesetzt werden.

### 4. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7328-0081 (Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf Flst. Nr. 459 Gmkg. Ziertheim ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).



## 5. BODENSCHUTZ

Anfallender Erdaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

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 § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Im Bereich späterer Grünflächen soll die etwaige Verdichtung des Bodens durch den Baubetrieb nach Abschluss der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung behoben werden.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 6. ANZEIGEPFLICHTIGE ERDAUFSCHLÜSSE

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

## 7. GRUNDWASSER

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.



Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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

## 8. VERSICKERUNG VON SCHADLOSEM NIEDERSCHLAGSWASSER

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F, vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

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

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.



Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

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

Hinweise:

Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt.

Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasser-einleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: Themen: Wasser (Abwasser/ Niederschlagswasser) Programm BEN.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

## 9. SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 10. WASSERABFLUSS (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## 11. GEWÄSSERUNTERHALTUNG (§ 39 Wasserhaushaltsgesetz)

Die Rechtsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu befolgen. Gemäß § 39 WHG ist die Unterhaltung des oberirdischen Gewässers zu gewährleisten, hierunter fällt die Pflege und Entwicklung des Gewässers.

In den nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Uferstreifen wird nicht eingegriffen.



Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Wiedenbeetgrabens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

## 12. AUFLAGEN ZU LEITUNGEN DER NETZE ODR GMBH

Für den Bereich von Leitungen und Maststandorten der Netze ODR GmbH sind weitere Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

- Von der 20-kV-Freileitung ist bei allen Arbeiten (mit und ohne Baumaschinen) der nach DIN-VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand von mindestens 3 m jederzeit einzuhalten. Die Vorschriften der Bau-Berufsgenossenschaft sind zusätzlich zu beachten.
- Eine Anpassung der Geländehöhe ist nur in enger Abstimmung mit dem Netzbetreiber möglich. Zur Beurteilung einer Höhenanpassung benötigen wir ein Höhenprofil für den entsprechenden Bereich.
- Eine Bepflanzung mit Bäumen ist in diesem Bereich nicht möglich. Sollte es nur um einen geringen Bereich handeln, können Büsche unter der Leitung angepflanzt werden. Diese müssen bei der Bepflanzung einen Mindestabstand von 3 m zum Leiterseil einhalten. Es muss damit gerechnet werden, dass der Netzbetreiber diese zurückschneiden muss, sobald der Abstand zum Leiterseil zu gering wird.
- Beim Aufständern von nicht begehbaren Solarmodulen ist ein Mindestabstand zum Leiterseil von mindesten 3 m jederzeit einzuhalten.
- Zu Maststandorten ist eine freie Zufahrt von 3 m Breite erforderlich.